

## Протокол разногласий

к договору теплоснабжения № ТС 0555/2017 между ОАО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству Выборгского района Ленинградской области» и Обществом с ограниченной ответственностью «УправДом» от 15 августа 2017 года

г. Выборг

«13» сентября 2017 года

25 августа 2017 года ООО «УправДом» (Исполнителем) был получен проект договора теплоснабжения № ТС 0555/2017 с ОАО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству Выборгского района Ленинградской области» (Теплоснабжающей организацией) от 15 августа 2017 года для его подписания. Данный договор не может быть подписан в предложенной редакции, так как его положения частично противоречат положениями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и Постановления Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».

Общество с ограниченной ответственностью «УправДом» (Исполнитель), в лице генерального директора Русакова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, рассмотрев представленный проект договора теплоснабжения Единой теплоснабжающей организацией – ОАО «УК по ЖКХ», выражает несогласие по следующим Пунктам:

№ п/п	Редакция Теплоснабжающей организации	Редакция ООО «УправДом»	обоснование
1	В преамбуле договора: слова: «Теплоснабжающая организация», в лице начальника отдела сбыта Смирнова Максима Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 09.01.2017 № 11»	<b>В преамбуле договора заменить на слова:</b> ««Единая Теплоснабжающая организация», в лице начальника отдела сбыта Смирнова Максима Евгеньевича, действующего на основании доверенности от 09.01.2017 № 11 и в соответствии с Постановлением администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области от 16.09.2016 № 3971 и Постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808»	Постановление администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области от 16.09.2016 № 3971, Постановление Правительства РФ от 08.08.2012 № 808
2	В Тексте Договора словосочетание «Теплоснабжающая организация»	<b>В Тексте Договора заменить словосочетанием</b> «Единая Теплоснабжающая организация» в соответствующем падеже	Постановление администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области от 16.09.2016 № 3971, Постановление Правительства РФ от 08.08.2012 № 808
6.	Пункт 3.2.	<b>Пункт 3.2. дополнить вторым предложением:</b> «Определить, что температура наружного воздуха определяется в месте оказания услуги (на входе в дом) с использованием	Учитывается удаленность места передачи тепловой энергии от места нахождения источника

		ТЕРМОМЕТРА - КАКОГО, ДАННЫХ С ОФИЦИАЛЬНОГО САЙТА (КАКОГО)»	тепловой энергии (котельной)
4	<p>Пункт 3.4. «Фиксирование показаний общедомового прибора учёта за расчетный месяц производится ежемесячно в период с 28 (двадцать восьмого) по последнее число, при этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-показания узла (прибора) учета, находящегося в ведении Исполнителя снимаются Исполнителем самостоятельно и представляются в Единую Теплоснабжающую организацию не позднее первого рабочего дня месяца, следующего за расчетным;</li> <li>-показания узла (прибора) учета, установленного на объекте Исполнителя и принадлежащего Теплоснабжающей организации, снимаются Теплоснабжающей организацией совместно с уполномоченным представителем Исполнителя не позднее первого рабочего дня месяца, следующего за расчетным»</li> </ul>	<p><b>Пункт 3.4. изложить в следующей редакции:</b> «Фиксирование показаний общедомового прибора учёта за расчетный месяц производится ежемесячно в период с 25 (двадцать пятого) по последнее число, при этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-показания узла (прибора) учета, находящегося в ведении Исполнителя снимаются Исполнителем самостоятельно и представляются в Единую Теплоснабжающую организацию не позднее первого рабочего дня месяца, следующего за расчетным;</li> <li>-показания узла (прибора) учета, установленного на объекте Исполнителя и принадлежащего Теплоснабжающей организации, снимаются Единой Теплоснабжающей организацией совместно с уполномоченным представителем Исполнителя не позднее первого рабочего дня месяца, следующего за расчетным.»</li> </ul>	<p>Противоречит пп. 2 п. 31 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354</p> <p>Нужно: Изменить период фиксирования показаний на более ранний, с учетом количества дней в феврале.</p> <p>- Пунктуационная ошибка (поставлена точка с запятой вместо точки в конце предложения)</p>
5	<p>Пункт 3.9. «При несвоевременном предоставлении Исполнителем показаний приборов учета за расчетный период в сроки, установленные условиями настоящего Договора, определение количества тепловой энергии производится по нормативам потребления, с последующей корректировкой»</p>	<p><b>Пункт 3.9. изложить в следующей редакции:</b></p> <p>«При несвоевременном предоставлении Исполнителем показаний общедомовых приборов учета за расчетный период в сроки, установленные условиями настоящего Договора, определение количества тепловой энергии производится по нормативам потребления, с последующей корректировкой.»</p>	<p>Слова «приборов учета» заменить словами «общедомовых приборов учета»</p>
6	<p>Пункт 4.3. «Порядок отключения (включения) Исполнителя для проведения планово-профилактических работ и ремонтов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• отключение (включение) производится по заявке, подписанной уполномоченным лицом Исполнителя, предоставленной в Теплоснабжающую организацию не позднее, чем за двое суток, с составлением Акта на отключение (включение);</li> <li>• в случае если отключение (включение) систем теплоснабжения Исполнителя необходим# производить задвижками, находящимися на балансе Теплоснабжающей организации, отключение (включение) производится</li> </ul>	<p><b>Пункт 4.3. изложить в следующей редакции:</b></p> <p>«Порядок отключения (включения) Исполнителя для проведения планово-профилактических работ и ремонтов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в случае, если отключение (включение) систем теплоснабжения Исполнителя необходимо производить задвижками, находящимися на балансе Единой Теплоснабжающей организации, отключение (включение) производится персоналом Единой Теплоснабжающей организации по заявке, подписанной уполномоченным лицом Исполнителя, предоставленной в Теплоснабжающую организацию не позднее, чем за двое суток, с составлением Акта на отключение (включение).</li> </ul> <p>На участках теплотрасс Исполнителя, расположенных после задвижек, эксплуатируемых Исполнителем, отключение (включение)</p>	<p>Исправлены Пунктуационные ошибки, заменен порядок предложений. При наличии задвижек на балансе Исполнителя, отсутствует техническая необходимость подачи заявок на включение и отключение в единую теплоснабжающую организацию.</p>

	<p>персоналом Теплоснабжающей организации;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• на участках теплотрасс Исполнителя, расположенных после задвижек, эксплуатируемых Исполнителем, отключение (включение) производится персоналом Исполнителя.»</li> </ul>	<p>производится персоналом Исполнителя самостоятельно.»</p>	
7	<p>Пункт 4.4. «Порядок отключения Исполнителя в аварийных ситуациях (при технологических нарушениях):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• для принятия неотложных мер по предупреждению или ликвидации аварийных ситуаций персонал Теплоснабжающей организации имеет право отключать теплофикационные установки Исполнителя с обязательным сообщением о причинах и ориентировочном времени отключения немедленно после прекращения снабжения;</li> <li>• при температуре наружного воздуха ниже 0°C после сообщения Теплоснабжающей организации о причинах и ориентировочном времени отключения Исполнитель обязан принять меры по у предотвращению размораживания систем теплоснабжения;</li> <li>• Исполнитель обязан сообщать обо всех случаях аварийных и технологических нарушений на своем оборудовании немедленно после их возникновения, принимать незамедлительно меры по ликвидации аварийных и технологических нарушений на своем оборудовании.»</li> </ul>	<p><b>Пункт 4.4. изложить в следующей редакции:</b> «Порядок отключения Исполнителя в аварийных ситуациях (при технологических нарушениях):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• для принятия неотложных мер по предупреждению или ликвидации аварийных ситуаций персонал Единой Теплоснабжающей организации имеет право отключать теплофикационные установки Исполнителя с обязательным сообщением о причинах и ориентировочную продолжительность отключения немедленно после прекращения снабжения».</li> </ul>	<p>Исправлены стилистические ошибки в тексте, исключено два абзаца, так как в силу ЖК РФ и Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, а не в силу договора теплоснабжения, на Исполнителя лежит обязанность принимать меры по надлежащему содержанию имущества и предоставлению услуг надлежащего качества.</p>
8	<p>Пункт 4.6. «Исполнитель обязан предоставить Теплоснабжающей организации возможность подключения общедомового прибора учета к автоматизированным информационно-измерительными системам учета ресурсов и передачи показаний приборов учета, а также оказать содействие в согласовании возможности подключения к таким системам индивидуальных приборов учета в случае, если установленные приборы учета позволяют осуществить их подключение к указанным системам.»</p>	<p><b>Пункт 4.6. изложить в следующей редакции:</b> «Исполнитель предоставляет Единой Теплоснабжающей организации возможность подключения общедомового прибора учета к автоматизированным информационно-измерительными системам учета ресурсов и передачи показаний приборов учета, а также оказать содействие в согласовании возможности подключения к таким системам индивидуальных приборов учета в случае, если установленные приборы учета позволяют осуществить их подключение к указанным системам.»</p>	
9.	<p>Пункт 4.11. «В случае выхода общедомового прибора учета из эксплуатации и не обеспечения Исполнителем его ремонта, замены или поверки в срок, установленный</p>	<p><b>Пункт 4.11. исключить</b></p>	<p>Противоречит п. 2.4. и п. 3.3. Договора, и ст. 421 ГК РФ. Стороны свободны в заключении договора,</p>

	<p>Законом об энергосбережении, Теплоснабжающая организация вправе осуществить действия по обеспечению надлежащей эксплуатации такого общедомового прибора учета с последующим возмещением соответствующих затрат за счет Исполнителя.»</p>		<p>В том числе договора подряда на поверку или замену общедомового прибора учета. Навязывание услуги, не являющейся предметом договора, недопустимо</p>
10	<p>Пункт 4.12. «Установка Исполнителем или Теплоснабжающей организацией в объектах теплоснабжения индивидуальных приборов учета осуществляется по заявкам Потребителей коммунальных услуг, направляемых соответственно Исполнителю или Теплоснабжающей организации. Исполнитель самостоятельно осуществляет действия по введению в эксплуатацию установленных им или Потребителями коммунальных услуг индивидуальных приборов учета и в течение 3 рабочих дней передает информацию об установленных индивидуальных приборах учета в Теплоснабжающую организацию по форме - Приложение №7. При установке индивидуальных приборов учета Теплоснабжающей организацией, Теплоснабжающая организация осуществляет действия по введению таких приборов учета в эксплуатацию с приглашением представителя Исполнителя, о чем она сообщает Исполнителю в срок не позднее 3-х дней до ввода соответствующего прибора учета в эксплуатацию.»</p>	<p><b>Пункт 4.12. исключить.</b></p>	<p>Противоречит п.2.4., п. 3.3 Договора, ст. 421 ГК РФ. Данные услуги не являются предметом договора теплоснабжения.</p>
11	<p>Пункт 4.13. «В целях обеспечения исполнения Теплоснабжающей организацией обязанностей по установке индивидуальных приборов учета, исходящих из Закона об энергосбережении, Исполнитель передает Теплоснабжающей организации информацию о жилых/нежилых помещениях, расположенных в объектах теплоснабжения и не оборудованных индивидуальными приборами учета - Приложение №10.»</p>	<p><b>Пункт 4.13 исключить.</b></p>	<p>Обязанность по установке Теплоснабжающей организацией индивидуальных приборов учета законодательно не закреплена.</p>
12	<p>Второй абзац Пункта 5.1.1. «- не более 14 (четырнадцать) дней - для проведения текущего и/или капитального ремонтов основного оборудования источника</p>	<p><b>Абзац второй Пункта 5.1.1. изложить в следующей редакции: «не более 14 (четырнадцать) дней в год - для проведения текущего и/или капитального ремонтов</b></p>	<p>Смысловая ошибка. Пропущено слово «в год»</p>

	тепловой энергии и/или тепловых сетей, предусмотренного утвержденными в установленном порядке графиками;»	основного оборудования источника тепловой энергии и/или тепловых сетей, предусмотренного утвержденными в установленном порядке графиками»	
13	Пункт 5.1.8. абзац 2: « -не менее, чем за 11 (одиннадцать) календарных дней до начала работ - при производстве работ, связанных с ремонтными работами и испытаниями тепловых сетей (гидравлические, на максимальную температуру проводимые в период с мая по сентябрь), путем размещения указанной информации в местных средствах массовой информации»	<b>Пункт 5.1.8. абзац 2 изложить в следующей редакции:</b> « - не менее, чем за 11 (одиннадцать) календарных дней до начала работ - при производстве работ, связанных с ремонтными работами и испытаниями тепловых сетей (гидравлические, на максимальную температуру проводимые в период с мая по сентябрь), путем размещения указанной информации в местных средствах массовой информации и путем направления Исполнителю телефонограммы»	Опубликование информации в средствах массовой информации не обеспечит надлежащего уведомления Исполнителя.
14	Пункт 5.2.1. «Ограничивать или прекращать подачу тепловой энергии Исполнителю при возникновении или угрозе возникновения аварии и/или нарушении в работе систем теплоснабжения (инциденте) и/или в случае наличия задолженности Исполнителя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.»	<b>ПУНКТ 5.2.1. изложить в следующей редакции:</b> «Ограничивать или прекращать подачу тепловой энергии Исполнителю при возникновении или угрозе возникновения аварии и/или нарушении в работе систем теплоснабжения (инциденте) и/или в случае наличия неурегулированной задолженности Исполнителя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.»	Слово «задолженности» заменено фразой «неурегулированной задолженности»
15	Абзац 2 Пункта 5.2.2. «-контроля соблюдения Исполнителем установленных режимов и согласованных объемов теплоснабжения – в рабочее время суток;»	<b>Абзац 2 Пункта 5.2.2. исключить</b>	В договоре не раскрыто понятие «установленные режимы и согласованные объемы теплоснабжения»
16	Абзац 3 Пункта 5.2.2. «проведения измерений и определению качества холодной воды и /или тепловой энергии – в рабочее время суток;»	<b>Из абзаца 3 Пункта 5.2.2. исключить слова «холодной воды и/или»</b>	Качество холодной воды не является предметом данного договора
17	Пункт 5.2.6. «Требовать от исполнителя введения ограничения и (или) приостановления предоставления коммунальных услуг в порядке, допускаемом Правилами предоставления коммунальных; услуг, в отношении Потребителей коммунальных услуг в соответствующих объектах теплоснабжения, которые не исполняют или ненадлежащим образом исполняют установленные для них жилищным законодательством обязательства по оплате коммунальных услуг.»	<b>Пункт 5.2.6. исключить</b>	Противоречит п. 2.4. Договора. Не соответствует предмету и условиям данного договора. Отношения между Исполнителем и Потребителями коммунальных услуг не регулируются данным договором теплоснабжения.
18	Пункт 5.2.7.	<b>Пункт 5.2.7. считать пунктом 5.2.6.</b>	
19	Пункт 5.2.8. «Требовать от Исполнителя представления документов, подтверждающих	<b>Пункт 5.2.8. исключить</b>	Противоречит п.2.4. Договора теплоснабжения

	изменение объема коммунальных ресурсов, подаваемых в объекты теплоснабжения, не оборудованные общедомовыми приборами учета, в случае когда такое изменение произошло в связи с перерасчетом Исполнителя соответствующего объема коммунальных услуг Потребителям коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.»		
20	Пункт 5.3.1. «Оплачивать коммунальные ресурсы в порядке и сроки установленные настоящим Договором.	<b>Пункт 5.3.1. изложить в следующей редакции:</b> «Оплачивать коммунальные ресурсы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором»	Пунктуационная ошибка.
21	Пункт 5.3.7. «Обеспечивать сохранность и работоспособность, в зоне его эксплуатационной ответственности, внутридомовых инженерных систем и оборудования, в т.ч., приборов учета тепловой энергии.»	<b>В Пункте 5.3.1. слово «его» заменить словом «своей»</b>	Смысловая ошибка
22	Пункт 5.3.14 «При заполнении теплоносителем системы теплопотребления после произведённых Исполнителем ремонтных работ, опрессовок, промывок, сезонного заполнения и заполнения новых систем, оплатить стоимость израсходованных на данные цели тепловой энергии и теплоносителя.»	<b>Пункт 5.3.14 исключить</b>	Оплата за теплоноситель производится по показаниям приборов учета (Пункт 2.4 Договора)
23	Пункт 5.3.17.	<b>Пункт 5.3.17. исключить</b>	Исключить дублирует п. 4.6
24	Пункт 5.3.21.	<b>Пункт 5.3.21. исключить</b>	В соответствии с подпунктом в) п. 119 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 приостановка предоставления услуги по отоплению недопустима.
25	Пункт 7.3. «Исполнитель несет ответственность, в том числе за действия Потребителей, которые повлекли нарушение установленных настоящим Договором показателей качества коммунального ресурса и объемов поставляемого коммунального ресурса.»	<b>Пункт 7.3. исключить</b>	Необоснованно возлагает доп. ответственность
26	Пункт 7.4.	<b>Пункт 7.4. считать пунктом 7.3. и дополнить Пункт следующим предложением:</b> «При несоблюдении параметров качества теплоснабжения, установленных 2.7. настоящего	

		<p>Договора, Исполнитель вправе предъявить Единой Теплоснабжающей организации требование об уменьшении размера оплаты за тепловую энергию и/или горячую воду вплоть до полного освобождения Исполнителя от оплаты такой услуги из расчета 3,3 % в день от стоимости тепловой энергии за месяц, в котором услуга было оказана некачественно либо с нарушением установленных параметров теплоносителя. Перерасчет производится в случае, если такое нарушение со стороны Единой Теплоснабжающей организации имело место а продолжении более чем 180 минут в течение суток, либо суммарно в течение суток.</p>	
27	Пункт 9.4.	<p><b>Пункт 9.4. изложить в следующей редакции:</b> «Исполнитель, не имеющий задолженности по договору, вправе отказаться от исполнения договора теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией и заключить договор теплоснабжения с иной теплоснабжающей организацией (иным владельцем источника тепловой энергии) в соответствующей системе теплоснабжения на весь объем или часть объема потребления тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя.</p> <p>В случае если Исполнитель заключил договор теплоснабжения с иным законным владельцем источника тепловой энергии в отношении всего объема тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, предусмотренного договором теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией, обязательства по договору теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией считаются прекращенными с даты вступления в силу договора теплоснабжения с иным законным владельцем источника тепловой энергии.</p> <p>Настоящий договор подлежит расторжению, если у Единой теплоснабжающей организации прекратились такие полномочия в связи с утратой статуса, а также если исполнитель утратил свои полномочия в отношении конкретного многоквартирного дома.»</p>	Постановление Правительства РФ от 08.08.2012 № 808
28	Приложение № 2	ПОЧЕМУ В ПРИЛОЖЕНИИ РАСЧЕТ ДОГОВОРНОГО ОБЪЕМА ИДЕТ ВСЬ ГОД, А НЕ ТОЛЬКО ОТОПИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН (ПО ОТОПЛЕНИЮ)	
29	Отсутствует	Дополнить приложением № 17 «Документы, подтверждающие наличие	Отсутствуют доказательства

		у Единой теплоснабжающей организации сетей, под которым будет поставляться тепловая энергия в дом Исполнителя для оказания услуги теплоснабжения» (копия схемы и правоустанавливающих документов на участок сети)	наличия у Единой теплоснабжающей организации технической возможности оказывать услугу теплоснабжения в конкретный МКД Исполнителя
--	--	---	---

2. На основании ст. 15.1 ФЗ № 190 «О теплоснабжении» Договор №0555/2017 должен называться «Договор теплоснабжения и поставки горячей воды».

3. Подписывая настоящий протокол разногласий, Стороны соглашаются и принимают изменённые условия Договора в редакции, предложенной Исполнителем.

4. Все остальные Пункты Договора, не изменённые принятым Сторонами протоколом разногласий, являются действительными и Стороны принимаю их как основные.

5. Настоящий протокол составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

6. Подписи Сторон:

**Единая Теплоснабжающая организация:**

ОАО «Управляющая компания по ЖКХ»  
188800, Ленинградская область, г. Выборг,  
ул. Железнодорожная, д.2-4  
ИНН 4704061945 КПП 470401001  
расч/сч. 40702810685000000409  
Ф.ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНКА  
ВТБ (ПАО) Г.ГАТЧИНА,  
корр/сч. 30101810400000000729,  
БИК 044106729  
тел. (81378)-282-93, (81378)-257-23  
факс (81378)-335-89, (81378)-245-20  
e-mail: wgkh@vbg.ru

Начальник отдела сбыта

\_\_\_\_\_ **М.Е. Смирнов**  
по доверенности от 09.01.2017 №11

ОАО «Управляющая компания по ЖКХ»  
по доверенности  
№142 от 28.08.2017 г.  
\_\_\_\_\_ О.Ю. Черных

*с протоколом разногласий от Ю.Н. 2017*

**Исполнитель:**

ООО «УправДом»  
188800, Ленинградская обл., г. Выборг,  
Калининский мкр.,  
Школьная ул., д.2, пом. 4-А  
ИНН 4704100633 КПП 470401001  
Р/счет 40702810200470918334  
Филиал «Северо-Западный» Банка ВТБ  
(ПАО) Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
БИК 044030832  
Кор/счет 30101810940300000832  
тел/факс: 8 (81378) 70-060  
(921)885-78-56  
e-mail: upravdom-vbg@yandex.ru

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **А. Н. Русаков**

