

## Заключение договоров теплоснабжения

Договоры теплоснабжения заключаются с отделом оформления договорных отношений с потребителями в следующих случаях:

- при подключении новых нагрузок;
- при смене владельца;
- по требованию абонента или энергоснабжающей организации.

### ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

С целью недопущения возможных конфликтов и хозяйственных споров, связанных с заключением и исполнением договоров теплоснабжения, на стадии заключения договора энергоснабжающая организация обязана установить следующие обстоятельства:

- имеется ли у будущего абонента (потребителя) на законных основаниях энергопринимающее устройство (объект капитального строительства);
- соответствует ли энергопринимающее устройство установленным техническим требованиям;
- обладает ли правоспособностью будущий абонент (потребитель);
- полномочия обратившегося лица;
- имеется ли у будущего абонента (потребителя) необходимый технический персонал для обслуживания энергопринимающего устройства;
- количество тепловой энергии, необходимое (и достаточное) для теплоснабжения объекта, принадлежащего будущему абоненту и т.п.

Данные обстоятельства возможно установить на основании следующих документов:

1.1 Копий документов, определяющих правоспособность юридического лица (устав, протокол собрания, на котором принято решение о создании юридического лица, свидетельство о внесении лица в ЕГРЮЛ, в свидетельство о постановке на учет в МНС, документ о выборе (назначении) единоличного органа управления и т.п.).

*Представление указанных документов необходимо для подтверждения статуса будущего абонента (потребителя) в качестве юридического лица, для определения объема его правоспособности и подтверждения полномочий исполнительного органа, поскольку в соответствии со ст. 540 ГК РФ надлежащей стороной по договору энергоснабжения является юридическое лицо, а согласно ст.51 ГК РФ юридическое лицо считается созданным с момента его государственной регистрации.*

1.2 Акта органов Ростехнадзора о допуске энергоустановок в эксплуатацию (В.О. 10линия, д. 51, каб. 609, тел. 327-69-13).

*Поскольку ст. 539 ГК РФ предусматривает, что договор энергоснабжения может быть заключен с абонентом лишь при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, необходимо представить документы, подтверждающие допуск энергоустановок в эксплуатацию.*

*Согласно Инструкции «О порядке допуска в эксплуатацию новых и реконструированных энергоустановок» от 30.06.1999г., утвержденной заместителем министра топлива и энергетики РФ, допуск в эксплуатацию новых и реконструированных энергоустановок осуществляют органы*

государственного энергетического надзора путём составления акта о допуске энергоустановок и выдаче разрешения на их подключение.

1.3 Документов, подтверждающих наличие у абонента отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования.

*(Правоустанавливающий документ на объект недвижимости, теплоснабжение которого будет осуществляться, свидетельство о регистрации права собственности, свидетельство о регистрации права оперативного управления, свидетельство о регистрации права хозяйственного ведения, договор аренды с отметкой о регистрации в УФРС и т.п.)*

*Согласно п.2 ст.539 ГК РФ наличие данных документов является необходимым условием для заключения договора энергоснабжения, к ним относятся: договоры купли-продажи, аренды движимого и недвижимого имущества, включая энергопринимающее оборудование, с прилагаемыми к ним актами приема-передачи, свидетельство о регистрации права оперативного управления, свидетельство о регистрации права хозяйственного ведения, договор аренды с отметкой о регистрации в УФРС и т.п. Поскольку ст.551, ст.651 ГК РФ предусматривают обязательную государственную регистрацию договоров купли - продажи и аренды недвижимого имущества, необходимо представить документы, подтверждающие государственную регистрацию данных договоров. Несоблюдение надлежащей формы указанных договоров влечёт согласно ст.165 ГК РФ их недействительность.*

*Для ТСЖ (управляющим компаниям), организованных на основе городского жилищного фонда:*

*Документами, подтверждающими правомочия владения ТСЖ энергопринимающим устройством, в частности, могут быть:*

- список членов ТСЖ (с указанием номера телефона и даты свидетельства о праве собственности или акта приема - передачи помещения от строительной компании собственнику, адреса и номера квартиры, ФИО собственника, размер общей площади помещений);*
- иной документ, подтверждающий, что на момент обращения не менее 50% голосов собственников помещений в многоквартирном доме, на теплоснабжение которого заключается договор, принадлежит членам ТСЖ, обратившегося за заключением данного договора (например, справка за подписью председателя и главного бухгалтера).*

*Документами, подтверждающими правомочия владения управляющей компании энергопринимающим устройством при выборе такого способа управления непосредственно собственниками квартир) могут быть:*

*копия договора на эксплуатационное обслуживание с собственником, владеющим наибольшим количеством помещений в здании (например, с лицом, представляющим интересы города Санкт-Петербурга);*

*протокол общего собрания собственников, на котором было принято решение о выборе такой формы управления, как управляющая компания.*

*Акт приема - передачи многоквартирного жилого дома от ГУ ЖА района на баланс (в управление) ТСЖ (управляющей организации). При отсутствии иной технической документации (паспортов систем теплоснабжения и узла присоединения) данный акт должен позволять определить состав систем теплоснабжения и узла присоединения, в том числе наличие или отсутствие теплового пункта и т.п.*

1.4 Акта разграничения тепловых энергоустановок по балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

*Акт разграничения сетей по балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности является неотъемлемой частью договора энергоснабжения и определяет границы элементов системы теплоснабжения по эксплуатационному обслуживанию энергоустановок и сетей, а также используется для организации достоверного учета потребления энергии (получить акт разграничения следует в эксплуатационном районе ООО «Энергосервис»).*

1.5 Справки ф.7 из ООО «Энергосервис», в которых содержатся данные о выполнении технических условий, предоставленной абоненту тепловой нагрузке и паспортов систем теплопотребления.

*Сведения о предоставленной абоненту мощности являются обязательными для заключения договора энергоснабжения, т.к. ст. 465 ГК РФ относит условие о количестве товара к существенным условиям договора купли - продажи, разновидностью которого является договор энергоснабжения. Данные о мощности определяют техническую возможность подачи определенного количества энергии, отсутствие которых является в соответствии со ст. 426 ГК РФ основанием для отказа в заключении договора энергоснабжения. Присоединение новых или дополнительных мощностей к сетям энергоснабжающей организации возможно только после выполнения абонентом технических условий на подключение. Количество тепловой мощности, необходимой для теплоснабжения здания, определяется на основании паспортов систем отопления, горячего водоснабжения, вентиляции.*

1.6 Договора банковского счета с условием о безакцептном списании денежных средств по договору теплоснабжения.

*При обращении в ООО «Энергосервис» с целью заключения договора теплоснабжения юридическое лицо вправе предоставить договор банковского счета, не содержащий условия о безакцептном списании денежных средств по договору теплоснабжения. В этом случае Договором теплоснабжения в горячей воде должна быть установлена обязанность по представлению дополнительного соглашения к договору банковского счета о безакцептном списании денежных средств и срок для его предоставления.*

1.7 Справки из налоговых органов о банковских счетах или извещение об открытии лицевого счёта (для бюджетных организаций).

*Согласно Положению Центрального банка РФ от 03.10.2002г. № 2-П «О безналичных расчетах в РФ» безналичные расчеты в Российской Федерации осуществляются через кредитные организации (филиалы) и/или Банк России по счетам, открытым на основании договора банковского счёта. Представление указанных документов необходимо для подтверждения наличия счетов у абонента.*

1.8 Выписки из приказа о назначении ответственного за энергохозяйство с копией протокола проверки знаний.

*В соответствии со ст. 539 ГК РФ абонент обязан обеспечить безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии. Эксплуатацию энергоустановок потребителей должен осуществлять подготовленный технический персонал. В связи с этим производится проверка знаний персоналом правил безопасности, других нормативно-технических документов с составлением протокола проверки знаний.*

#### 1.9 Письмо о заключении договора.

*Решение о возможности заключения договора теплоснабжения зависит от результатов правовой экспертизы представленных документов. В случае, если из представленного комплекта документов невозможно установить указанные выше обстоятельства, будущему абоненту (потребителю) будет предложено представить соответствующие документы.*

#### 1.10

акты готовности таких теплопотребляющих установок к отопительному периоду, составленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке.