Переход на прямые договоры

В связи с изменениями жилищного законодательства с 03.04.2018 собственники помещений в многоквартирных домах (МКД) наделены правом перехода на прямые договоры - договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг - с ресурсоснабжающими организациями (РСО).

Одновременно ресурсоснабжающим организациям также предоставлено право одностороннего отказа от заключенного с исполнителем коммунальных услуг (управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК и т.п.) договора ресурсоснабжения и заключения прямого договора с каждым собственником помещения в многоквартирном доме.

Односторонний отказ РСО от заключенного с исполнителем коммунальных услуг договора допустим при наличии у последнего задолженности, равной или превышающей две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения.

При переходе на прямые договоры отношения по поставке коммунальных ресурсов в помещения МКД возникают непосредственно между каждым из собственников помещений и ресурсоснабжающей организацией, минуя управляющую организацию дома.

Основания и процедура перехода на прямые договоры предусмотрены ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ.

Для перехода на прямые договоры по инициативе собственников помещений МКД необходимо на общем собрании принять решение о заключении собственниками помещений прямых договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. В протоколе общего собрания собственников помещений также должна быть отражена дата перехода на «прямые» договоры.

При принятии соответствующего решения прямые договоры с каждым собственником помещения в МКД будут считаться заключенными с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в МКД. При этом РСО вправе перенести указанный срок, но не более, чем на три календарных месяца.

Прямые договоры заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством РФ (а до их утверждения – в соответствии с нормами жилищного законодательства), при этом заключение договора в письменной форме не требуется (ч. 6 ст. 157.2 ЖК РФ).

[Уведомление о переходе на прямые договоры по инициативе АО «Раменская теплосеть»](http://xn--80akscmeds.xn--p1ai/files/Уведомления%20о%20переходе%20на%20прямые%20договоры.docx)

Нормативно-правовая база:

[Федеральный закон от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ](http://xn--80akscmeds.xn--p1ai/files/federalny-zakon-ot-3-04-2018-nomer_59-FZ.pdf)

[Приказ Минстроя России № 44/пр](http://xn--80akscmeds.xn--p1ai/files/prikaz-minstroia-rf-ot-28-01-2019-nomer-44pr.pdf)

[Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 № 897](http://xn--80akscmeds.xn--p1ai/files/postanovlenie-897.pdf)

[Типовой договор на оказание коммунальных услуг физическим лицам](http://xn--80akscmeds.xn--p1ai/files/tipovoi-dogovor-okazaniya-kom-uslug.pdf)