



Прямые платежи в Ресурсоснабжающую организацию (далее - РСО)



ШАГ 1. ОРГАНИЗУЕМ ОСС В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Общее собрание собственников (далее – ОСС) помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

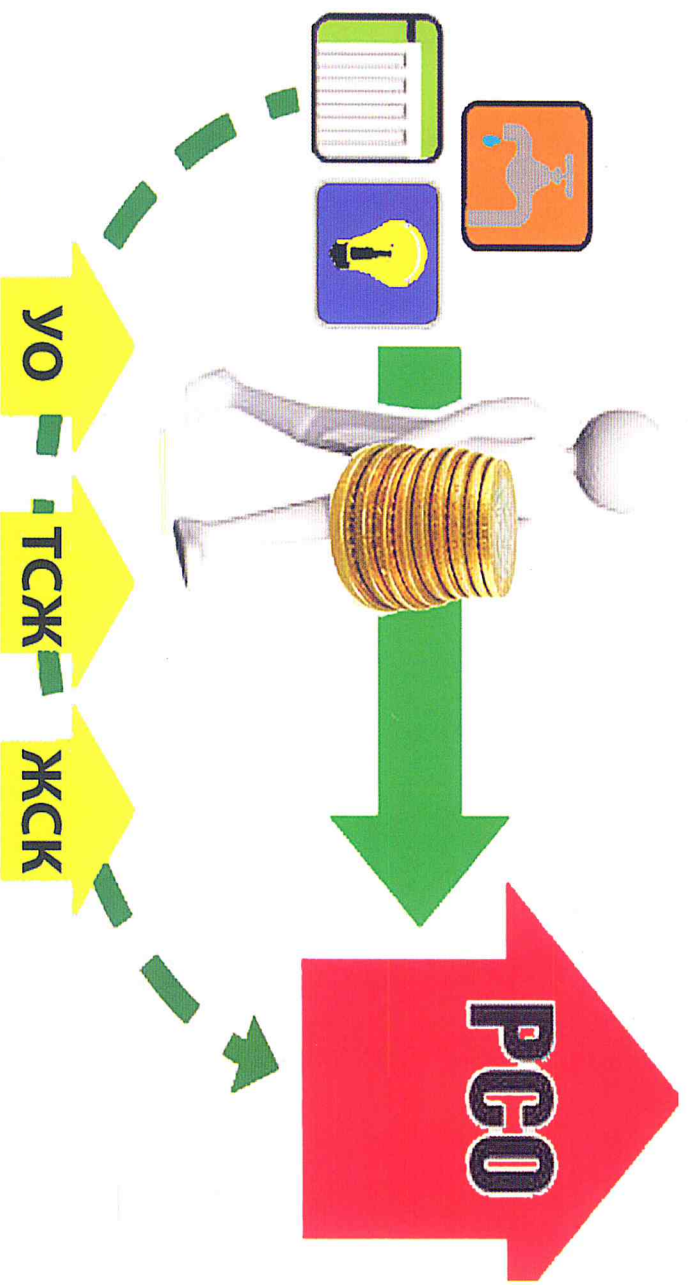
РСО становится исполнителем соответствующей коммунальной услуги, плата за коммунальные услуги вносится собственниками и нанимателями жилых помещений соответствующей РСО.

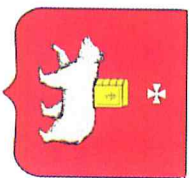
Управляющая организация (далее - УО) утрачивает право предъявлять платежные документы и требовать внесения платы за коммунальные услуги на свои счета. При этом за УО сохраняется обязанность обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников, к предоставлению коммунальных услуг, а также ряд других обязанностей, предусмотренных ч. 11 ст. 161 ЖК РФ.

Повестка дня ОСС:

1, 2 и 3 вопросы повестки стандартны и обязательны для каждого собрания в силу требований *приказа Минстроя РФ от 25.12.2015 № 937/пр.* Это выбор председателя, секретаря и счётной комиссии собрания.

4, главный вопрос собрания о переходе на прямые договоры, нужно формулировать точно в соответствии с п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ – «заключение собственниками помещений в МКД, действующими от своего имени, договора <напишите услугу> с ресурсоснабжающей организацией». Обязательно укажите в 4 вопросе, с какого числа какого месяца будет заключаться такой договор. **Ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ** предусматривает, что такую дату собственники могут определить в своём решении на собрании. Если сроки не прописаны, решение ОСС вступает в силу через 30 дней.





Прямые платежи в Ресурсоснабжающую организацию (далее - РСО)

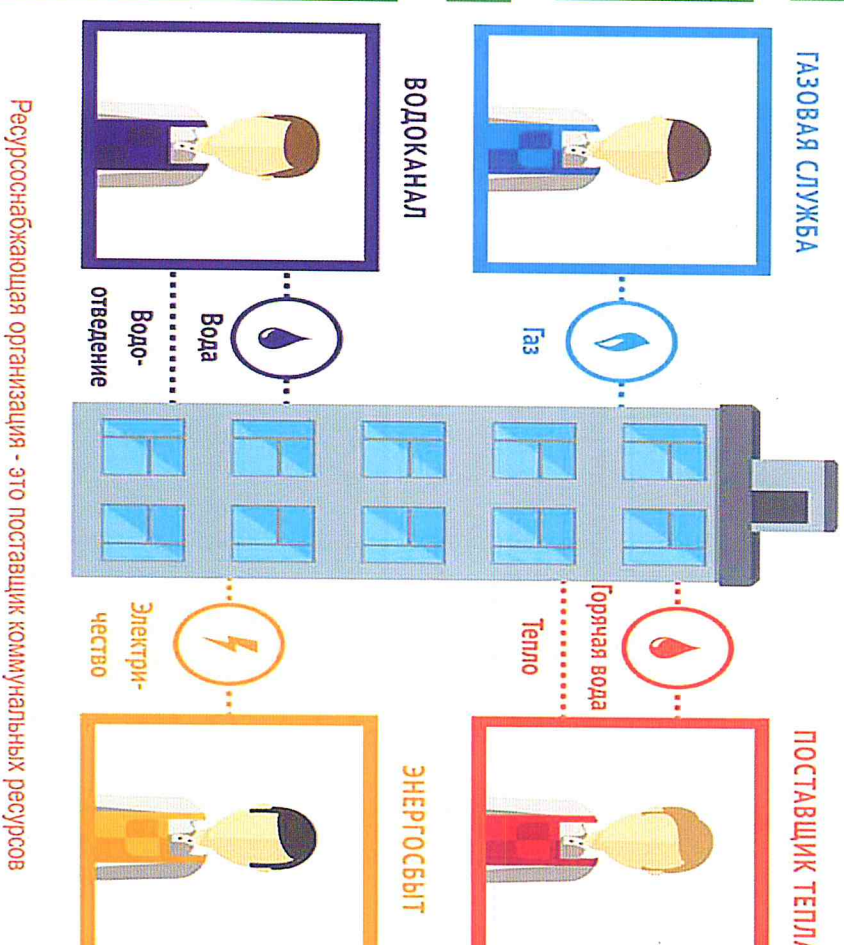


ШАГ 2. ПРАВИЛЬНО ПОДСЧИТЫВАЕМ ГОЛОСА СОБСТВЕННИКОВ

Если на ООС присутствовали владельцы более чем 50% от всех голосов в МКД, то собрался кворум (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ). При этом проголосовать за переход на прямые договоры РСО с собственниками должны более половины присутствующих на собрании, то есть не менее 50%+1 голос от общего количества участвовавших голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

ШАГ 3. ОФОРМЛЯЕМ ПРОТОКОЛ ОСС И РЕАЛИЗОВЫВАЕМ РЕШЕНИЕ

По итогам сбора решений и подсчёта голосов составляется протокол общего собрания собственников. Подлинники решений и протокола общего собрания подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано ОСС, в УО не позднее чем через 10 дней после проведения. Копии решений и протокол ООС, также подлежат направлению в РСО, с которой собственниками помещений в МКД, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг. В 5-дневный срок со дня получения протокола: УО направляет оригиналы документов в ГЖИ и размещает их в ГИС ЖКХ (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ); если УО была инициатором ОСС, она направляет копию протокола с решениями в РСО (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ).



Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ с 3 апреля 2018 года наделил собственников помещений в МКД правом принимать решение о переходе на прямые договоры с РСО. Чтобы реализовать это право, необходимо организовать ОСС, корректно составить протокол и направить его в УК, ГЖН и РСО.

РСО не имеет права вето на решение ОСС о заключении прямого договора. Поставщикам ресурсов закон разрешил только перенести срок заключения такого договора, утверждённый на собрании собственников МКД, но не более чем на 3 календарных месяца (ст. 157.2 ЖК РФ).