



тел/факс. 236-91-44. E-mail: [tatgi@tatar.ru](mailto:tatgi@tatar.ru), сайт: [www.gji.tatarstan.ru](http://www.gji.tatarstan.ru)

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Главам муниципальных  
районов и городских  
округов Республики  
Татарстан

О заключении прямых договоров  
между собственниками помещений  
в многоквартирном доме и  
ресурсоснабжающей организацией

Уважаемый руководитель!

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Закон № 59-ФЗ), которым предусматривается возможность заключения «прямых» договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в Государственную жилищную инспекцию Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) поступают обращения юридических лиц и граждан о предоставлении разъяснения по вопросу правильности применения правовых актов Российской Федерации при переходе на «прямые» договоры между ресурсоснабжающими организациями и собственниками жилых помещений в многоквартирных домах.

Учитывая изложенное, ГЖИ РТ считает возможным сообщить следующее.

Изменениями, внесенными Законом № 59-ФЗ в Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), предусмотрено, что договоры 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) (далее также – договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно, в частности в случае принятия решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно

договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (п.7 ст.157.2 ЖК РФ).

Согласно п.1 ст. 46 ЖК РФ копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относительно заключения собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами подлежат направлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

Дополнительно отмечаем, что требования к указанным протоколам устанавливаются Жилищным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Кроме того, обращаем внимание, что согласно п. 19 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр, обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме;

б) сообщение о проведении общего собрания, оформленное в соответствии с пунктом 5 статьи 45, пунктом 4 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2014, N 30, ст. 4264; 2015, N 27, ст. 3967, N 48, ст. 6724), на основании которого проводится общее собрание;

в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками помещений в многоквартирном доме (представителями собственников), за исключением случая, при котором решением общего собрания предусмотрено, что сообщение о проведении общего собрания размещается в

помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме;

г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), предусмотренные пунктом 12 указанных Требований;

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования;

з) иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

В силу подп.1 п.7 ст.157.2 ЖК РФ договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считается заключенным с даты, определенной таким решением общего собрания. Согласно подп.1 п.7 ст.157.2 ЖК РФ по решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют лицо, по инициативе которого было созвано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 46 ЖК РФ.

Дополнительно сообщаем, что согласно п.6 ст.157.2 ЖК РФ договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

Также отмечаем, что ч. 3 ст. 3 Закона № 59-ФЗ установлено, что при наличии договоров 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), договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных до дня вступления в силу Закона № 59-ФЗ

между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обеспечивают постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. На отношения, возникшие из указанных договоров, распространяется действие положений ст. 155 ЖК РФ (в части положений о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами) и ч. 6 и 8 ст. 157.2 ЖК РФ (в редакции Закона № 59-ФЗ).

Для сведения сообщаем, что Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации даны разъяснения по ряду вопросов, касающихся заключения «прямых» договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями (от 04.05.2018 № 20073-АЧ/04, от 07.05.2018 № 20237-ОГ/04).

В целях недопущения нарушения вышеуказанных требований законодательства просим довести вышеизложенную информацию до заинтересованных лиц, осуществляющих свою деятельность на территории Вашего муниципального образования.

Начальник

С.А. Крайнов

С.А. Коледина  
590-28-49


Лист согласования к документу № 04-04/2356 от 20.06.2018

Инициатор согласования: Коледина С.А. Ведущий советник отдела проверки обоснованности платежей за ЖКУ

Согласование инициировано: 20.06.2018 10:32

**Лист согласования**

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		 Подписано 20.06.2018 - 11:35	-