

## ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ С РСО

(основные изменения которые касаются принятия решения ОСС)

В соответствии с Федеральным законом N 59-ФЗ от 03.04.2018 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации", который вступил в силу 03.04.2018 со дня его официального опубликования:

- 1. часть 7.1. статья 155 ЖК РФ (Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги утратил силу. (примечание: согласно которой, собственники и наниматели на основании решения ОСС могли вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям), а часть 2 статьи 44 ЖК РФ (компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) дополнена пунктом 4.4 следующего содержания:**

"4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом (примечание: решение принимается простым большинством голосов при наличии кворума 51%), 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) (далее также - договор, содержащий 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;"

- 2. часть 1 статьи 46 ЖК РФ (решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), дополнена предложением следующего содержания:**

"Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, также подлежат направлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в срок, указанный в настоящей части (примечание: не позднее чем через 10 (десять) дней после проведения ОСС), 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.";

- 3. Раздел VII ЖК РФ (плата за жилое помещение и коммунальные услуги) дополнен статьей 157.2 следующего содержания:**

(ИЗВЛЕЧЕНИЕ)

✓ Часть 6 статьи 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

закключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

✓ Часть 7 статьи 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 считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно:

1) в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 настоящей статьи, с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренном пунктом 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. 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 настоящего Кодекса;

#### **4. Нормы Раздела VIII ЖК РФ (Управление многоквартирными домами) дополнены положениями следующего содержания:**

✓ часть 1 статьи 161 ЖК РФ (Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом), изложена в следующей редакции:

«Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса (примечание: в случае предоставления коммунальных услуг РСО), постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.»

✓ часть 2 статьи статья 162 (Договор управления многоквартирным домом) изложена в следующей редакции:

«По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату

обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса (примечание: в случае предоставления коммунальных услуг РСО), обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.»

✓ часть 3 статьи статья 162 (Договор управления многоквартирным домом) изложена в следующей редакции:

#### ИЗВЛЕЧЕНИЕ

«В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса (примечание: в случае предоставления коммунальных услуг РСО);

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса (примечание: в случае предоставления коммунальных услуг РСО);»