

О прямых договорах

Автор: Марина Жданова
Пятница, 25 Мая 2018 10:04

После принятия закона от 03 апреля 2018 года, который позволил переходить на прямые договоры собственникам многоквартирных домов, жители многих домов стали переводить свои платежи напрямую в РСО.

Кто имеет право на переход на прямые договоры?

- общее собрание собственников в инициативном порядке;
- поставщики коммунальных ресурсов в одностороннем порядке, если у УК есть задолженность свыше 2 среднемесячных величин, по вступившему в силу решению суда;

Правительство публикует типовой договор, который является публичной офертой. Никуда гражданам идти и перезаключать не нужно. Аналогичное решение могут принять члены ТСЖ или кооператива (п. 6.3 ст. 155 ЖК РФ). При этом внесение платы за коммунальные услуги РСО признается выполнением собственниками помещений своих обязательств по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед управляющей организацией.

Кто переходит на прямые договоры?

1. Если на общем собрании приняли решение о переходе - то протокол поступает в РСО (поставщику коммунального ресурса), и у нее есть 3 месяца чтобы организовать абонентский отдел. Можно принять решение о переходе по отдельным видам коммунальных ресурсов.

2. Если у УК есть долг (т.е. деньги с жильцов собрали, а поставщикам воды, света, тепла не перечислили), РСО подает иск в суд и направляет уведомление о том, что в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора ресурсоснабжения. Собственников уведомляют о том, что их дом переходит в прямое управление через доски объявлений, а также в печатных изданиях.

О прямых договорах

Автор: Марина Жданова
Пятница, 25 Мая 2018 10:04

3. Уже существующие прямые договоры остаются без изменений.

Решение общего собрания собственников помещений о прямых расчетах с РСО должно быть принято с соблюдением требований к проведению собрания собственников, установленных ст. 44-46 ЖК РФ и приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр. Это требования к кворуму (50%+1 голос), повестке дня, форме проведения собрания, реквизитам протокола и ряд других требований. Закрепление решением общего собрания порядка внесения платы за коммунальные услуги означает установление нового способа исполнения денежного обязательства потребителями коммунальных услуг перед УО.

Повестка дня общего собрания собственников многоквартирного дома:

1. О согласии собственников помещений на переход к прямым расчетам с РСО за соответствующий вид коммунальной услуги (это может быть одна или несколько коммунальных услуг);

2. О дате перехода на прямые расчеты;

3. О внесении изменений (дополнений) в договор управления МКД в части нового порядка оплаты коммунальных услуг собственниками и нанимателями помещений.

Формулировка повестки вопросов:

1. Заключение собственниками помещений МКД, действующими от своего имени, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения с ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором.

В решении указать:

О прямых договорах

Автор: Марина Жданова
Пятница, 25 Мая 2018 10:04

Заключить собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного водоснабжения (горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) с ресурсоснабжающей организацией «.....» договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами «.....».

2. Определение даты заключения прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг и оказании услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственниками и ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В решении указать:

Определить «чч.мм.гггг» датой заключения прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг и оказании услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственниками и ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

По итогам сбора решений и подсчета голосов составляется протокол перехода на прямые платежи (протокол общего собрания собственников). Положительное волеизъявление простого большинства собственников (проголосовать "ЗА" должна половина) должно быть оформлено в виде протокола общего собрания с включением обязательных реквизитов и приложений к нему. Протокол собрания подписывают председатель и секретарь, а также счетная комиссия (в случае ее избрания).

Принятое на общем собрании решение о порядке перехода на прямые расчеты доводится до сведения всех собственников путем размещения сообщения об этом в помещении дома, определенном решением собрания и доступном для всех собственников, не позднее 10 дней со дня принятия этих решений (п. 3 ст. 46 ЖК)

Копии решений (бюллетеней) и протокола общего собрания передаются инициатором

О прямых договорах

Автор: Марина Жданова
Пятница, 25 Мая 2018 10:04

собрания в адрес управляющей организации не позднее 10 дней.

Далее управляющая организация в течение 5 дней обязана направить копии решений и протокола общего собрания собственников в орган ГЖИ, а также разместить на сайте ГИС ЖКХ электронные образцы принятых решений и протокола.

Управляющая организация обязана уведомить о принятом решении по прямым расчетам соответствующую РСО не позднее 5 дней. Для этого УО должна направить копию протокола общего собрания собственников помещений в адрес РСО.

УК, ТСЖ, кооператив обязаны предоставлять информацию о показаниях индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов. А РСО информируют УК, в том числе через ГИС ЖКХ, о показаниях потребляемых ресурсов.

УК, ТСЖ, кооперативы обязаны обеспечить доступ РСО к общему имуществу (подвал) для проведения контрольных проверок общедомового имущества.

Взыскание долгов с неплательщиков - забота поставщика ресурса, через судебный приказ (упрощенный порядок)