

По вопросу №2: «О дате начала действия прямых договоров, в случае если конкретный день не указан в протоколе ОСС (с учетом судебной практики)».

Принимая решение о переходе на прямые договоры, собственники иногда забывают о необходимости определить дату их заключения. Эти неточности в протоколе порождают споры, в которые оказываются втянуты ресурсоснабжающие организации и УК/ТСЖ/ЖСК.

Федеральный закон от 03.04.2018 №59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ» внес в законодательство статью 157.2, которая наделила собственников правом принимать решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией. Такие полномочия относятся к компетенции общего собрания собственников в силу пп.4.4 п.2 ст.44 ЖК РФ.

Чтобы определить порядок действий в случае, если конкретный день не указан в протоколе общего собрания собственников, необходимо обратиться к судебной практике.

Исходя из судебной практики, отсутствие даты в протоколе общего собрания не означает отсутствие правовых последствий для ресурсоснабжающей организации: они наступают только в случае соблюдения порядка направления в ее адрес копий решений и протокола общего собрания не позднее чем через 10 дней после его проведения, согласно ст. 46 ЖК РФ (например, решение Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2020 по делу №А40-309212/2019).

Кроме того, отсутствие в решении общего собрания собственников указания на дату, с которой прямые договоры считаются заключенными, не свидетельствует о ничтожности этих решений и возможности произвольно определять такую дату ресурсоснабжающей организацией (например, Постановление Двенадцатого Арбитражного апелляционного суда от 03.03.2021 по делу №А57-12648/2020).

Следовательно, если собственники не указали дату реализации своего решения о переходе на прямые договоры, то ее следует отсчитывать с момента получения ресурсоснабжающей организацией копии протокола. Вместе с тем, за ресурсоснабжающей организацией сохраняется право переноса указанного срока в течение 5 рабочих дней со дня получения копий документов.

Заместитель начальника инспекции



Н.И. Чернышова