**Справочный материал к вопросу № 5:**

**Когда закон допускает заключение прямых договоров в домах с ИТП**

Нормативно-правовые акты РФ в ряде случаев предусматривают заключение прямого договора с РСО собственниками помещений в домах с ИТП.

**Это допустимо в следующих случаях:**

* в доме способ управления не выбран или не реализован (ч. 9 ст. 157.2 ЖК РФ);
* в доме выбран непосредственный способ управления (ст. 164 ЖК РФ);
* дом остался без управляющей организации, новая УО ещё не выбрана или не назначена по результатам открытого конкурса (п. 17 ПП РФ № 354).

В таких многоквартирных домах собственники заключают прямые договоры с РСО на тот вид коммунальной услуги, которая соответствует типу подаваемого организацией в дом ресурса. Это соответствует положениям п. 54 ПП РФ № 354.

**Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению при отсутствии централизованного ГВС определяется в соответствии с формулами 20 и 20(1) приложения № 2 к ПП РФ № 354. В таком случае плата распределяется на две составляющие:**

* за объём холодной воды, которая использовалась для приготовления ГВС, – в составе платы за ХВС;
* за тепловую энергию, использованную при подогреве, – в зависимости от её вида в составе платы за теплоснабжение.

**Имеют ли право собственники в домах с ИТП заключить прямые договоры**

Согласно п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, на **общем собрании собственников помещений** в многоквартирном доме участники могут принять решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями на услуги отопления.

В список договоров не входит прямой договор на поставку холодной воды с целью подогрева и приготовления горячей воды.

Однако, как показывает практика, такие прямые договоры с РСО в многоквартирных домах с индивидуальными тепловыми пунктами существуют и не запрещены законодательством.

К тому же, согласно ч. 1 ст. 1 ЖК РФ, граждане свободны в реализации своих прав по заключению договоров, поскольку это соответствует постулату о необходимости беспрепятственного осуществления их прав.

Ограничение жилищных прав граждан возможно только для защиты конституционного строя, а также нравственности, здоровья, прав и законных интересов лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 3 ст. 1 ЖК РФ).

Заключение прямого договора не подпадает под перечисленные условия. Следовательно, права жителей дома с ИТП в этой ситуации не могут быть ограничены. Собственники имеют право перейти на прямой договор.

**Как провести ОСС о переходе на прямой договор в доме с ИТП**

Многоквартирные дома с нецентрализованной системой горячего водоснабжения имеют законное право перейти на прямой договор с РСО.

**При этом необходимо выполнить следующие условия:**

* Организуется общее собрание собственников помещений в соответствии со ст. ст. 44 – 45 ЖК РФ.
* **Решение собрания оформляется в соответствии со ст. 46 ЖК РФ: оригиналы протокола ОСС направляются в орган ГЖН, а копии – в РСО. Документы размещаются в ГИС ЖКХ (ч. ч. 1, 1.1 ст. 46 ЖК РФ).**

**РСО не имеет права вето на решение ОСС о переходе на прямой договор, и отказаться ей будет сложно. Закон разрешает поставщику ресурсов только переносить утверждённый собственниками срок заключения договора, но не более чем на три календарных месяца (ст. 157.2 ЖК РФ).**