

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 21 февраля 2025 г. N 9752-ДН/04**

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

Часть 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) устанавливает, что при управлении многоквартирным домом (далее - МКД) управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в МКД, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - прямой договор).

Приведенным положением ЖК РФ также устанавливаются случаи, при которых предусмотрено заключение прямых договоров.

В силу пункта 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится принятие решения о заключении собственниками помещений в МКД прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и об определении даты заключения соответствующих договоров.

Согласно части 7.1 статьи 157.2 ЖК РФ изменение и (или) расторжение прямых договоров, заключенных с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, если иное не установлено ЖК РФ. Изменение и (или) расторжение прямого договора возможно при получении согласия всех собственников помещений в данном МКД.

Отмечается, что сторонами прямого договора являются собственники помещений в МКД и ресурсоснабжающая организация.

При этом лицо, осуществляющее управление МКД, не является стороной прямого договора и не вправе принимать решения о заключении или расторжении такого договора.

В соответствии с частью 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Часть 2 статьи 450 ГК РФ устанавливает, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Согласно части 1 статьи 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или

обычаев не вытекает иное.

Учитывая изложенное, прямой договор может быть расторгнут по соглашению сторон, одной из которых являются собственники помещений в МКД, второй - ресурсоснабжающая организация. При этом в силу части 7.1 статьи 157.2 ЖК РФ расторжение прямого договора возможно при получении согласия всех собственников помещений в данном МКД.

Часть 2 статьи 452 ГК РФ устанавливает, что требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Министра России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Министра России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора  
Департамента развития  
жилищно-коммунального хозяйства  
Д.Ю.НИФОНТОВ

---