

**ВОРОНЕЖСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР
ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ
В СФЕРЕ ЖКХ**

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**

ВОРОНЕЖ

2016



УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ В МКД!

Мы собрали ответы на многочисленные вопросы, поступающие в общественную приемную и на заседаниях районных Клубов ЖКХ г. Воронежа. Надеемся, что наша Памятка поможет сделать процесс управления вашими многоквартирными домами более эффективным.

Желаем вам успехов в ваших начинаниях!

**ПОМНИТЕ – ОТ КАЧЕСТВА УПРАВЛЕНИЯ МКД
НАПРЯМУЮ ЗАВИСИТ СТОИМОСТЬ ВАШЕГО
ЖИЛЬЯ! ДОРОГУ ОСИЛИТ ИДУЩИЙ!**

Ольга Фролова

**руководитель Воронежского городского
Центра общественного контроля
в сфере ЖКХ**

Что означает - «управление многоквартирным домом»?

Собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) хочется иметь безопасные и благоприятные условия проживания, физический и психологический комфорт с минимальными усилиями на заботы о своей собственности, именно поэтому они купили не жилой дом, а квартиру в МКД. К сожалению, многие из них не задумываются, что, кроме квартиры, они приобрели и долю в общем имуществе дома, а также обязанность его содержать в надлежащем состоянии пропорционально указанной доле. А это довольно хлопотно и затратно!

Управление многоквартирным домом – это, в первую очередь, согласованная деятельность собственников жилья по надлежащему содержанию общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме.

ВАЖНО!

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного МКД, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290).

Как образом собственники могут управлять своим домом?

Собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме.

Собственники обязаны содержать общее имущество на собственные средства путем внесения платы за содержание жилого помещения в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ, «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

Приватизировав или приобретя жилое/нежилое помещение, Вы становитесь собственником помещения в МКД, т.е. частным лицом, и только от Вас будет зависеть – в каких условиях Вам жить в дальнейшем!

МКД – это тот же частный дом с множеством собственников, не имеющих, как правило, должной квалификации и желания управлять своим домом. Поэтому осознанный выбор собственниками помещений способа управления МКД – это и есть, в первую очередь, согласованная деятельность по надлежащему содержанию общего имущества.

Законодательством предусмотрены 3 способа управления МКД (ст. 161 ЖК РФ):

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

ВАЖНО!

Способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД и может быть выбран, а также изменен в любое время на основании его решения.

Установлены ли законодательно стандарты по управлению МКД?

Под деятельностью по управлению МКД понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст.161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД (постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416) .

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество на основании договоров, включая ведение актуальных списков с учетом требований о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- финансовое обоснование услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с указанием источников их финансирования;

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в аренду на условиях, наиболее выгодных для собственников;

- обеспечение ознакомления собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация рассмотрения общим собранием вопросов, связанных с управлением МКД, в том числе:

- уведомление собственников помещений в МКД о проведении собрания;

- обеспечение ознакомления собственников помещений с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений решений, принятых на

собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, утвержденных решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений МКД, и заключение с ними договоров;
- заключение с собственниками договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
- заключение договоров поставки коммунальных ресурсов в МКД с ресурсоснабжающими организациями, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем;
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества их исполнителями, документальное оформление их приемки, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, управлению МКД и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений;
- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении задолженников за жилищные и коммунальные услуги;

з) обеспечение собственниками, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставление собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления МКД;
- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731;
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений МКД;
- обеспечение участия представителей собственников в осуществлении

контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Что понимается под термином «управляющая организация»?

Управляющая организация (далее - УО) - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии (ч.4.2 ст.20 ЖК РФ). Это коммерческая организация, главной целью которой является извлечение прибыли от оказания услуг и/или выполнения работ по управлению МКД (ч.1.3 ст.161 ЖК РФ).

Кто несет ответственность за содержание общего имущества при управлении домом управляющей организацией?

Управляющей организацией несет ответственность перед собственниками помещений в доме за оказание всех услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества и за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства МКД.

Если в доме нет энтузиастов и специалистов для создания ТСН/ТСЖ, лучше всего рассмотреть вопрос о заключении договора управления МКД с управляющей организацией. Для оптимального выбора можно поговорить с жителями соседних домов, представителями органа местного самоуправления. Затем обратиться в подходящую УО и получить проект договора управления для рассмотрения и утверждения общим собранием.

Какие вопросы необходимо включить в повестку дня общего собрания по выбору управляющей компании?

Если проводится общее собрание по выбору управляющей компании, то кроме процессуальных вопросов целесообразно включить в повестку дня следующие вопросы:

- о выборе способа управления многоквартирным домом, если он не выбран или назрела необходимость его сменить.

Изменение способа управления иногда является единственной возможностью избавиться от недобросовестной управляющей компании. Проводить такое собрание желательно перед окончанием срока действия договора управления домом – меньше проблем;

- о расторжении договора управления с компанией, от которой Вы хотели уйти. Выбор уполномоченного собственника на расторжение указанного договора (если Вашим домом управляет недобросовестная управляющая компания);

- определение управляющей организации, с которой Вы хотели бы заключить договор на управление домом;

- утверждение проекта договора между собственниками и этой управляющей организацией;

- установление размеров платежей собственников помещений за содержание жилого помещения на год с момента заключения договора управления с вновь выбранной управляющей компанией.

Кстати, пусть Вас не смущает наименование платежа – в соответствии с действующим жилищным законодательством так называется плата за содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая компания, предложившая свои услуги по управлению домом, обязана предоставить собственникам финансовое обоснование указанной платы – калькуляцию стоимости каждой работы и услуги, оказываемой собственникам по договору управления в пересчете на 1 кв.м площади, на которую начисляется плата.

ВАЖНО!

Условия договора управления с управляющей организацией утверждаются одновременно с выбором конкретной УО!

Проект договора управления должен быть полностью заполнен! Также должны быть указаны периодичность выполнения работ и оказания услуг в рамках ДУ конкретно в разрезе Вашего МКД, а также цена договора, за которую именно эта УО готова им управлять!

Внимательно прочитайте перед общим собранием проект договора управления – после подписания возможность изменить его практически равна нулю! Обсудите со своими соседями каждый пункт договора. Если что-то непонятно или Вы не можете оценить - насколько предлагаемый договор управления учитывает Ваши интересы, не стесняйтесь обращаться к специалистам. Никогда не подписывайте, не прочитав, документы! Ваша безответственность может привести к тому, что за нецелевое расходование Ваших денежных средств по договору управления УО не понесет никакой ответственности!

Зачем нужно заключать договор управления с УО, выбранной на общем собрании?

Договор управления МКД важен для обеих сторон: жильцов многоквартирного дома и управляющей компании. Он регулирует взаимоотношения между собственниками помещений в доме и управляющей организацией, имеющей соответствующую лицензию (ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ). Поскольку это договор между коммерческой организацией и частными лицами, необходимо тщательно проанализировать предлагаемый для утверждения на общем собрании договор управления МКД – ведь от этого зависит качество управления Вашим домом!

Если у Вас возникнут разногласия с УО по вопросам управления домом, именно грамотно составленный ДУ поможет отстоять Ваши права в суде.

ВАЖНО!

Управлять многоквартирным домом может только одна управляющая организация (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ)!

Собственники в МКД обязаны выбрать управляющую организацию при соответствующем способе управления, но именно эта УО не обязана заключать с Вами договор управления, если он не учитывает ее интересы!

Договор управления – это всегда компромисс между собственниками и управляющей организацией.

Является ли договор управления МКД публичным?

В соответствии с ч. 1 ст. 426 ГК РФ публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанность по выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится.

Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами.

Очевидно, что договор управления МКД, условия которого утверждаются общим собранием собственников помещений в МКД в отношении каждого МКД отдельно, не может быть отнесен к категории публичных договоров.

Какие условия договора управления многоквартирным домом являются существенными?

Существенные условия – это условия, при несоблюдении которых договор считается не заключенным.

В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень 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;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

ВАЖНО!

Минимальный перечень услуги и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержден Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013г. №290. В процессе рассмотрения проекта договора управления необходимо (по предложению управляющей организации) выбрать услуги и работы, выполнение которых необходимо именно для Вашего дома!

Считается ли заключенным договор управления, если в него не включена обязанность УО предоставлять коммунальные услуги собственникам в МКД?

В силу ч.1 ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно ч.3 ст.162 ЖК РФ в договоре управления МКД должен быть перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая

организация.

Заключение договора управления МКД без включения в его условия предоставления коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства МКД) законодательством не предусмотрено. В противном случае такой договор не может считаться заключенным.

В договоре управления обязательно указывать состав общего имущества собственников данного МКД?

В договоре управления обязательно должен быть указан состав общего имущества в МКД, в отношении которого будет осуществляться управление (ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Заключение договора управления МКД без включения в его условия состава общего имущества в МКД законодательством не предусмотрено. В противном случае такой договор не может считаться заключенным.

Кто и зачем определяет состав общего имущества?

Это нужно для того, чтобы Вы, вместе с соседями, могли эффективно управлять своим домом. Без информации о составе общего имущества собственников в доме и его состоянии невозможно принять решения о необходимости проведения ремонта в доме, проконтролировать управляющую компанию или ТСЖ, совместно решить какие-то другие вопросы, связанные с Вашим общим имуществом.

Собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме.

В соответствии с п.1 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 состав общего имущества собственников в МКД определяется:

а) собственниками помещений в доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества. При этом используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

ВАЖНО!

Собственники нежилых помещений в МКД в отношении общего имущества дома обладают теми же правами и несут те же обязанности, что и собственники жилых помещений.

Уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме.

Зачем нужно утверждать доли каждого собственника на общее имущество в доме?

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Без утверждения доли каждого собственника на общее имущество в доме невозможно подсчитать количество голосов, отданных за то или иное решение на общем собрании собственников.

При переходе права собственности на помещение в МКД доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника помещения равна доле предшествующего собственника этого помещения.

ВАЖНО!

Собственник помещения в МКД не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в доме, а также передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Считается ли заключенным договор управления, в котором не определена цена договора?

Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги является существенным условием договора управления (п.3 ч.3 ст.162 ЖК РФ). Если на общем собрании собственников не принято решение о порядке определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и, как следствие, такое условие отсутствует в договоре управления МКД, то данный договор считается не заключенным, а способ управления МКД не реализованным (п.1 ст.432 ГК РФ).

ВАЖНО!

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п.17 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Какие основные разделы должны указываться в договоре управления МКД?

Договор управления МКД базируется на следующих основных пунктах:

1. Сведения о лицах, которые вправе заключать договор с УК.
2. Место исполнения договора - адрес дома, состав общего имущества в МКД и его техническое состояние для планирования работ по его содержанию, обслуживанию и ремонту.
3. Предмет договора.
4. Цена договора.

5. Периодичность и сроки оказания услуг по договору.
6. Ответственность сторон договора.
7. Порядок расторжения договора.
8. Срок договора.

Примерные условия договора управления МКД утверждены приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр. Но, этот приказ имеет рекомендательный характер, поэтому условия договора могут пересматриваться по желанию сторон в рамках действующего законодательства.

Кто утверждает условия договора управления МКД в случае, если он заключается между УО и застройщиком?

В силу ч.14 ст.161 ЖК РФ застройщик не позднее, чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию заключает договор управления МКД с управляющей организацией (в случае, если застройщик не соответствует стандартам и правилам деятельности по управлению МКД).

В данном случае сторонами по договору являются застройщик и управляющая организация, именно они и устанавливают условия заключаемого договора на управление.

Необходимо отметить, что согласно ч.5 ст.162 ЖК РФ такой договор заключается на срок не более чем 3 (три) месяца.

В каком случае возможно заключение договора управления без проведения общего собрания собственников в МКД?

Заключение договора управления МКД без проведения общего собрания собственников возможно только в случае отбора УО по результатам открытого конкурса.

Орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору УО, если в течение года до дня его проведения собственниками в МКД не выбран способ управления домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ).

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Обязанность по заключению договора управления МКД, как собственников помещений в МКД или лиц, принявших от застройщика (лиц, обеспечивающих строительство МКД), так и УО, отобранной по результатам открытого конкурса закреплена частью 13 ст. 161 ЖК РФ, ч. 1.1 ст. 162 ЖК РФ.

Могут ли условия договора управления МКД быть разными для собственников помещений в данном доме?

С каждым собственником помещения в МКД заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания по выбору УО (ч.1 ст.162 ЖК РФ).

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются

одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (ч.4 ст.162 ЖК РФ).

Правомерно ли заключение договора управления МКД с собственником нежилого встроенно-пристроенного помещения?

При выборе управляющей организации общим собранием в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (ч.1 ст.162 ЖК РФ).

Свод правил 31-107-2004 "Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий" содержит понятие "встроенно-пристроенного нежилого помещения" - помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м. Соответственно, встроенно-пристроенное помещение, входящее в состав МКД, не может рассматриваться как отдельный объект недвижимости, и, по сути, является нежилым помещением в составе МКД.

Таким образом, заключение договора управления МКД с собственником нежилого встроенно-пристроенного помещения является правомерным.

Может ли собственник нежилого помещения в МКД отказаться от заключения ДУ с управляющей организацией, выбранной на общем собрании, если им ранее заключен договор на обслуживание, содержание, ремонт с другой организацией?

Многokвартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч.9 ст.161 ЖК РФ).

Собственник любого помещения в МКД (как жилого, так и нежилого) вправе заключать любые договоры, касающиеся содержания принадлежащего ему помещения, но не вправе самостоятельно заключать договоры, предметом которых является содержание (эксплуатация, обслуживание и проч.) общего имущества собственников.

Кроме того, в ч. 3 ст.161 ЖК РФ указано, что решение общего собрания о выборе способа управления МКД (а значит и выборе управляющей организации и утверждении условий договора управления МКД) является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Кто может быть стороной договора управления многоквартирным домом?

Одной из сторон по договору управления МКД всегда является управляющая организация, обладающая лицензией на управление МКД, а вот второй стороной по такому договору могут быть (ч.2 ст.162 ЖК РФ):

- собственники помещений в МКД;
- органы управления ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

- застройщик (ч.14 ст.161 ЖК РФ).

Арендатор помещения в МКД может выступать стороной договора управления МКД с управляющей организацией?

Арендатор жилого или нежилого помещения в МКД не является участником правоотношений в сфере управления многоквартирным домом и не может выступать стороной по договору управления.

Какие документы подтверждают право лица заключить договор управления МКД с УО?

С учетом того, что согласно действующему законодательству стороной по договору управления МКД с УО могут быть различные лица, документами, подтверждающими право заключить такой договор, будут являться (приказ Министра России от 31.07.2014г. № 411/пр.):

- для собственника помещения в МКД - документ, удостоверяющий личность (для физических лиц), устав (для юридических лиц), а также документы, подтверждающие наличие в собственности жилого (нежилого) помещения в МКД;

- для лица, принявшего от застройщика помещение в МКД по акту приема-передачи или иному акту, - документ, удостоверяющий личность (для физических лиц), устав (для юридических лиц), а также копии разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и передаточные акты или иные документы о передаче помещения в МКД;

- для застройщика – устав, разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, а также решение органа управления застройщика МКД, уполномоченного в соответствии с уставом на принятие решений о заключении договоров управления МКД.

Кто вправе подписать договор управления МКД от имени собственников помещения в МКД?

Возможность подписания договора управления МКД по доверенности от имени собственников помещений в МКД содержится в п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, согласно которой председатель Совета МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений, заключает договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания.

При этом приобретают права и становятся обязанными по договору управления МКД все собственники помещений в МКД, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями.

Члены семьи собственника помещения в МКД вправе подписать договор управления МКД?

Гражданское и жилищное законодательство не содержат указаний на то, что члены семьи собственника помещения в МКД наделены особыми правами в отношении такого помещения.

Поэтому подписание договора управления членом семьи (мужем, женой,

детьми и т.п.) собственника помещения в МКД возможно только "на общих основаниях", т.е. при наличии доверенности, предусмотренной ст. 185 ГК РФ.

Какое количество собственников помещений в МКД должно подписать договор управления МКД?

В ч. 1 ст. 162 ЖК РФ указано, что:

- договор управления МКД заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами;
- при выборе управляющей организации общим собранием собственников договор управления МКД заключается с каждым собственником в доме, при этом собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Что является предметом договора управления МКД, заключаемого между УО и собственниками помещений в МКД?

В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется:

- выполнять работы и/или оказывать услуги по управлению МКД;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Перечисленные положения и есть предмет договора, заключаемого между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией.

Из каких составляющих складывается цена договора управления в МКД?

Стоимость договора определяется в зависимости от расценок за фактически выполненные управляющей компанией работы/услуги, а также тарифов на коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги по управлению домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества.

В эту плату входят обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых

помещений и коммунальных услуг и др.;

- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

ВАЖНО!

В договоре управления необходимо прописать порядок определения и изменения его цены. Не лишним будет также порядок и сроки внесения платы за предоставляемые работы и оказываемые услуги.

Кем устанавливается размер платы за содержание жилого помещения?

Размер платы за содержание жилого помещения представляет собой сумму:

- расценок на оказание услуг и выполнение работ, включенных в минимальный перечень (ПП РФ №290), с учётом расходов на оказание услуг и выполнение работ по управлению МКД;
- размера платы за холодную и горячую воду, электроэнергию, теплоэнергию, водоотведение в целях содержания общего имущества в МКД.

Размер платы за содержание жилого помещения	Основание
Устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации не менее, чем на 1 год.	П.7 ст.156 ЖК РФ, п. 31 Правил № 491
Устанавливается органом местного самоуправления в случае, если собственники не установили на общем собрании размер платы (по заявительному принципу)	П.4 ст.158 ЖК РФ

Расценки на дополнительные услуги и работы, не указанные в минимальном перечне, будут рассчитываться управляющей организацией на основании сметы или расчёта затрат по каждому виду услуги или работы дополнительно.

Собственники помещений МКД могут установить иной размер платы за содержание жилого помещения на общем собрании без учета предложений УО. Установление иного размера платы не должно мешать исполнению обязательств управляющей организацией из-за недостаточности денежных средств.

ВАЖНО!

В соответствии с законодательством РФ именно собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества.

Управляющие организации обязаны направить предложение собственникам с исчерпывающим перечнем работ и услуг, указанием объёмов и стоимости. Если УК не направила собственникам данное предложение, то она будет нести ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества.

Если в договоре управления указана формулировка порядка определения

«платы за содержание жилого помещения» и возможность индексироваться (изменение уровня инфляции, уровня потребительских цен) принятие общим собранием ежегодных решений об изменении такой платы не требуется (письмо Минрегиона РФ от 06.03.2009 № 6174-АД/14). Поэтому внимательно читайте этот раздел договора управления, чтобы для Вас не оказалось неожиданностью одностороннее повышение со стороны УО «первой строки» в платежке!

Какие обязанности УО необходимо включить в условия договора управления МКД?

Обязанности управляющей организации в рамках договора управления МКД целесообразно рассматривать в каждом конкретном случае. Но они должны соответствовать стандартам, установленным «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

Приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр утверждены примерные условия договора управления МКД, которые могут быть взяты за основу при составлении договора управления МКД.

ВАЖНО!

Если Вы хотите грамотно контролировать исполнение УО договора управления, необходимо прописать в части «Обязанности управляющей организации» все, что она обязана предоставить представителю собственников в МКД для контроля (право подписания актов выполненных работ, перечень предоставляемой информации в рамках ДУ, в том числе так называемых «оперативных отчетов» и др.). Если этого не сделать, то право собственников на контроль выполнения договора управления может оказаться не реализованным!

Какие права УО необходимо включить в условия договора управления МКД?

Права управляющей организации в рамках договора управления МКД целесообразно рассматривать в каждом конкретном случае.

Согласно ЖК РФ и общим правилам заключения договоров, УО в рамках договора управления МКД вправе:

- вносить предложения по изменению условий договора управления МКД;
- требовать допуска представителей УО в помещение собственника для осмотра общего имущества в МКД, вносить предложения по утверждению порядка и периодичности такого допуска;
- требовать вносить плату за ЖКУ в порядке, утвержденном договором управления МКД;
- требовать погашения задолженности за ЖКУ, в том числе, в судебном порядке;
- требовать от собственников помещений в МКД предоставления информации, необходимой для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления МКД;

- по решению общего собрания заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам, использовании такого имущества;

- ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

- самостоятельно определять способ выполнения работ и/или оказания услуг в рамках содержания и ремонта общего имущества в МКД (собственными силами или с помощью привлеченных организаций на основании договоров подряда, иных договоров);

- не раскрывать информацию о стоимости выполнения работ и/или оказания услуг по договорам подряда, иным договорам, заключенным в целях исполнения договора управления МКД;

выполнять иные действия, не противоречащие законодательству РФ и условиям договора управления МКД.

Какие обязанности собственников помещений в МКД необходимо включить в условия договора управления МКД?

Согласно ЖК РФ и общим правилам заключения договоров, при составлении договора управления МКД необходимо отразить следующие обязанности собственников помещений в МКД:

- своевременное внесение платы за коммунальные услуги и содержание и ремонт общего имущества в МКД;

- предоставление документов, необходимых УО для надлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных таким договором;

- обеспечение допуска представителя УО в занимаемое помещение в случаях, предусмотренном законодательством и условиями договора.

Какие права собственников помещений в МКД необходимо включить в условия договора управления МКД?

Собственники помещений в МКД являются заказчиками по договору управления с управляющей организацией. Права собственников помещений в МКД в рамках договора управления МКД целесообразно рассматривать в каждом конкретном случае.

Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр утверждены примерные условия договора управления многоквартирным домом, которые могут быть взяты за основу при составлении договора управления МКД.

Собственники помещений в МКД в рамках договора управления вправе:

- требовать предоставления коммунальных услуг в объеме и порядке, предусмотренном законодательством и условиями договора;

- требовать обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, предусмотренного законодательством и условиями договора;

- в случае выявления фактов ненадлежащего исполнения работ и/или оказания услуг требовать составления документов, подтверждающих данный факт;

- требовать перерасчета за коммунальные услуги, содержание и ремонт

общего имущества в МКД в порядке и сроки, предусмотренные законодательством и условиями договора;

- осуществлять контроль за исполнением договора управления МКД в порядке, установленном договором;

- устанавливать условия для взаимодействия УО с членами Совета МКД;

- вносить изменения в условия договора управления МКД в порядке, установленном ЖК РФ и условиями договора;

- расторгать договор управления МКД в случаях и порядке, предусмотренном ЖК РФ и условиями договора;

- получать информацию о ходе исполнения работ и оказания услуг в рамках содержания общего имущества в МКД в порядке, установленном условиями договора управления МКД;

- направлять в УО письменные обращения по вопросам, связанным с управлением МКД;

- требовать от УО раскрытия информации о своей деятельности в объеме и порядке, предусмотренном ЖК РФ и постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731;

- требовать от УО предоставления отчета о выполнении договора управления МКД в порядке, установленном ЖК РФ и условиями договора;

- участвовать в осмотрах объектов, входящих в состав общего имущества в МКД;

- выполнять иные действия, не противоречащие законодательству РФ и условиям договора управления МКД.

В жилищном законодательстве указано право собственников осуществлять контроль за выполнением ДУ?

В соответствии с п.40 Правил содержания общего имущества в МКД (постановление Правительства РФ от 13августа 2006г. №491) собственники помещений в соответствии с условиями договора управления вправе:

- а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

- б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

ВАЖНО!

Условия контроля собственников за выполнением УО своих обязанностей обязательно должны быть указаны в договоре управления МКД!

Как могут собственники контролировать исполнение договора управления МКД?

Формы контроля собственников за исполнением договора управления

МКД целесообразно определить условиями договора.

Примерными условиями договора управления многоквартирным домом, утвержденными приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр, предложены следующие формы контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления МКД:

а) получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества в МКД (с указанием периодичности и формы получения такой информации);

б) участие в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

в) личное присутствие уполномоченного лица и/или собственников помещений в МКД во время выполнения работ/оказания услуг управляющей организацией или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния МКД и, при необходимости, подписания таких актов.

В договор управления может быть включено условие о составлении двустороннего акта сдачи-приемки выполненных работ, который со стороны собственников должен подписываться уполномоченным лицом, наделенным соответствующими полномочиями решением общего собрания собственников помещений МКД. Как правило, это председатель Совета МКД. Наличие подобного акта является доказательством факта выполнения УО работ надлежащего качества в объеме и в сроки, предусмотренные договором управления.

Во избежание спорных ситуаций, связанных с порядком оформления и подписания актов сдачи-приемки выполненных УО работ, целесообразно в договорах на управление МКД предусмотреть сроки и порядок подписания указанных актов, перечни конкретных лиц, уполномоченных на их подписание, а также имеющих право на подписание актов в случаях невозможности подписания актов первыми из указанных лиц из-за их болезни, отъезда и т. д., а также уклонения от подписания при отсутствии мотивированных оснований для отказа от подписания актов.

ВАЖНО!

Чем более подробно Вы пропишите в договоре управления механизм контроля за работой УО, тем более эффективным будет управление домом!

Не надо впадать в крайности – запрашивать ежемесячный финансовый отчет, подписывать ежедневно акты по уборке подъездов и придомовой территории и т.п. Механизм контроля должен быть продуманным и согласованным с управляющей организацией.

На какой срок может быть заключен договор управления многоквартирным домом?

В соответствии с ч. 5 ст. 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один

год и не более чем пять лет.

Договор управления многоквартирным домом, заключаемый по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, заключается на срок не менее чем один год и не более чем три года.

Застройщик, заключающий договор управления МКД в срок не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, должен учитывать, что такой договор в силу ч.5 ст.162 ЖК РФ заключается на срок не более чем три месяца.

Какие действия при проведении переговоров о заключении договора относятся к недобросовестным?

При вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении стороны обязаны действовать добросовестно, в частности не допускать вступление в переговоры о заключении договора или их продолжение при заведомом отсутствии намерения достичь соглашения с другой стороной. Недобросовестными действиями при проведении переговоров предполагаются (ч. 2 ст. 434.1 ГК РФ):

- предоставление стороне неполной или недостоверной информации, в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны;

- внезапное и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, при которых другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать.

Каковы последствия совершения недобросовестных действий при заключении договора?

Сторона, которая ведет или прерывает переговоры о заключении договора недобросовестно, обязана возместить другой стороне причиненные этим убытки (ч.3 ст.434.1 ГК РФ).

Убытками, подлежащими возмещению недобросовестной стороной, признаются расходы, понесенные другой стороной в связи с ведением переговоров о заключении договора, а также в связи с утратой возможности заключить договор с третьим лицом.

ВАЖНО!

Обязанность стороны возместить убытки, причиненные другой стороне, не применяются к гражданам, признаваемым потребителями в соответствии с законодательством о защите прав потребителей (ч.6 ст.434.1 ГК РФ!).

Каким образом могут быть урегулированы разногласия сторон при заключении договора?

Разногласия, возникших при заключении договора, выносятся на рассмотрение суда либо решение выносится по соглашению сторон условия договора (ст.446 ГК РФ).

Разногласия, которые возникли при заключении договора и не были

переданы на рассмотрение суда в течение шести месяцев с момента их возникновения, не подлежат урегулированию в судебном порядке.

Предоставление отчета о выполнении договора управления является обязанностью или правом управляющей организации?

Управляющая организация обязана предоставлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления МКД (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

К сожалению, в законодательстве не содержится положений, касающихся ответственности управляющей организации за непредоставление собственникам помещений в МКД отчета о выполнении договора управления.

В какой срок управляющая организация должна предоставлять отчет о выполнении договора управления?

Согласно ч. 11 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

При этом иные сроки предоставления указанного отчета могут быть установлены условиями договора управления МКД.

За какой период управляющая организация обязана предоставлять отчет о выполнении договора управления?

Управляющая организация обязана предоставлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (ч.11 ст.162 ЖК РФ).

При этом условиями договора управления МКД может быть установлен иной отчетный период (ежеквартально, за полугодие, за весь период действия договора и т.п.).

Кто определяет порядок и форму предоставления управляющей организацией отчета о выполнении договора управления?

Порядок предоставления и форма отчета управляющей организации о выполнении договора управления МКД не утверждены нормативными актами Российской Федерации.

В условия договора управления МКД желательно включать условие о порядке предоставления управляющей организацией отчета о выполнении договора управления МКД.

Форму отчета управляющей организации о выполнении договора управления МКД целесообразно утвердить на общем собрании собственников помещений в МКД в рамках утверждения условий договора управления МКД (в качестве приложения к договору).

В приказе Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр. приведена примерная форма отчета о выполнении договора управления МКД (приложение № 2).

Управляющая организация должна предоставлять собственникам в МКД отчет о выполнении договора управления, если она раскрывает информацию о своей деятельности в установленном порядке?

Управляющая организация обязана раскрывать информацию о своей деятельности в соответствии с ч. 10 ст. 161 ЖК РФ в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

Однако, если управляющая организация в полном объеме раскрывает информацию о своей деятельности, обязанность предоставлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления МКД сохраняется. А у собственников появляется возможность сверить предоставленный им отчет УО и информацией по своему дому, в объеме раскрытой информации.

Условия договора управления МКД могут быть изменены по предложению одного из собственников помещений в МКД?

При выборе управляющей организации общим собранием в МКД с каждым собственником помещения в доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (с ч.1 ст.162 ЖК РФ).

Утверждение и изменение условий договора управления МКД происходит только на общем собрании собственников и не может быть осуществлено по предложению одного из собственников помещений в МКД. Любой собственник вправе инициировать проведение общего собрания собственников по вопросу изменения условий договора управления МКД.

Условия договора управления МКД могут быть изменены по предложению председателя совета МКД?

Совет МКД представляет собственникам помещений в МКД свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании (п. 4 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ). Председатель совета МКД вправе вступить в предварительные переговоры с УО относительно условий указанного договора (п. 1 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

Какие приложения необходимо включить в договор управления МКД?

В приказе Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр. приведен примерный перечень приложений к договору управления. Из предлагаемого перечня приложений выберите необходимые для Вашего дома:

- реестр всех собственников помещений в МКД с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан и количества комнат в жилых помещениях;
- состав общего имущества МКД и его техническое состояние;
- перечень технической документации и иных связанных с управлением МКД документов;
- характеристика МКД и границы эксплуатационной принадлежности;
- информация о представителях управляющей организации,

уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в МКД;

- информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей организацией;
- перечень работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- форма платежного документа и порядок его предъявления для внесения платы по договору управления МКД;
- форма отчета управляющей организации;
- форма акта установления факта непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества;
- форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

ВАЖНО!

Примерная форма платежного документа установлена приказом Минстроя России от 29.12.2014 N 924/пр.

Форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме установлена приказом Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр.

В каком случае договор управления МКД считается пролонгированным?

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (ч.6 ст.162 ЖК РФ). Порядок направления другой стороне такого заявления и сроки его направления ЖК РФ не определены.

Поэтому порядок и пролонгации, и расторжения договора управления МКД целесообразно прописать в заключаемом ДУ с учетом положений ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

ВАЖНО!

Количество пролонгаций договора управления законодательством не ограничено.

Фиксированные условия в договоре управления пролонгируются в неизменном виде.

В случае, если в пролонгированный договор управления многоквартирным домом внесены изменения, такие условия должны быть утверждены решением общего собрания собственников в доме.

Каков порядок расторжения договора управления многоквартирным домом?

Изменение и расторжение договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ч.8 ст.162 ЖК РФ). Согласно ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда:

- в связи с окончанием срока его действия;
- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

КАК РАСТОРГНУТЬ ДОГОВОР С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ?

Договор управления многоквартирным домом изменяется и (или) расторгается в порядке, установленном гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ).

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено законом или договором. В случае одностороннего отказа от договора, когда такой отказ допускается законом, договор считается расторгнутым (ст. 450 ГК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора, если до истечения срока действия договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч. 4 ст. 161, ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ).

Собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая компания не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей компании или изменении способа управления данным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей компанией обязательства сторон прекращаются (п. 2 ст. 453 ГК РФ).

Для расторжения договора с управляющей компанией собственникам помещений необходимо сделать следующее.

В каких случаях собственники помещений в МКД вправе досрочно расторгнуть договор управления МКД в одностороннем порядке?

Собственники помещений в МКД могут расторгнуть договор управления в одностороннем порядке в случае, если управляющая организация не выполняет его условия (ч.8.2 ст.162 ЖК РФ). Однако доказать это достаточно сложно, ведь

если в дом подаются коммунальные ресурсы, то договор исполняется! К тому же УО почти всегда сможет доказать, что Ваших денежных средств недостаточно для надлежащего содержания общего имущества в доме!

В одностороннем порядке договор управления многоквартирным домом расторгается изменения собственниками способа управления МКД (ч.2 ст.161, ч.1 ст.44 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса (ч.4 ст.161 ЖК РФ), если до истечения срока действия такого договора общим собранием принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч.8.1 ст.162 ЖК РФ).

Какие действия должны предпринять собственники помещений в МКД для расторжения договора с УО?

Вопросы заключения и расторжения договора управления с УО решаются на общем собрании собственников в МКД.

ВАЖНО!

Решение о расторжении договора управления МКД в случае, если управляющая организация не выполняет условия договора управления МКД, целесообразно принимать одновременно с решением о выборе новой управляющей организации (либо иного способа управления МКД).

После проведения общего собрания в МКД по вопросу расторжения договора управления или смене способа управления МКД уведомление о принятом на собрании решении (о расторжении договора) с приложением копии решения уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней должно направить в:

- организацию, ранее управлявшую домом;
- орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля).

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, вновь выбранной собственниками для управления МКД, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

ВАЖНО!

Если момент прекращения договора при одностороннем отказе от него не согласован в договоре, то договор будет считаться прекращенным с момента получения стороной уведомления об отказе другой стороны от договора (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ). При этом уведомление считается доставленным и в том случае, если оно фактически не было получено по причинам, зависящим от адресата (абз. 2 п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

Управляющая организация вправе отказаться от исполнения договора управления МКД?

В силу ч. 8 ст. 162 ЖК РФ изменение и/или расторжение договора

управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно ст. 310 ГК РФ в случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне.

Так как собственники помещений в МКД не ведут предпринимательской деятельности по управлению МКД, отказ управляющей организации от исполнения договора управления законодательством не предусмотрен.

Как определить дату расторжения ДУ МКД в случае аннулирования лицензии УО на управление МКД?

Дата прекращения договора управления МКД определяется днем, предшествующим дню начала управления МКД управляющей организацией, выбранной общим собранием собственников помещений в МКД (или определенной по результатам открытого конкурса).

Если способ управления МКД был изменен, дата прекращения договора управления МКД определяется днем, предшествующим дню начала реализации нового способа управления МКД (п. 24 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом», утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

Обязана ли УО при смене управляющей организации или способа управления МКД передавать техническую и иную документацию?

Порядок передачи технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

Согласно п. 19 Правил организация, ранее управлявшая МКД и получившая соответствующее уведомление, передает организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, либо в случае непосредственного управления МКД, одному из собственников следующую документацию:

- техническую документацию на МКД;
- иные документы, связанные с управлением МКД;
- сведения о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований о защите персональных данных.

В свою очередь оригиналы решений и протоколов общих собраний

собственников помещений в МКД входят в состав иных документов, связанных с управлением МКД (п. 26 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491). Соответственно такие документы, если общим собранием было принято ранее решение об их хранении в УО, также подлежат передаче при смене УО или способа управления МКД.

ВАЖНО!

Перечень документов, включаемых в состав технической и иной документации на многоквартирный дом, установлен в п. п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

В какой срок УО обязана передать документацию на многоквартирный дом в случае расторжения договора управления или смене способа управления МКД?

Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления МКД обязана передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной УО, ТСЖ или одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе непосредственного способа управления МКД (ч. 10 ст. 162 ЖК РФ).

Реализация выбранного собственниками помещений способа управления не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов (письмо Министерства регионального развития РФ от 20.12.2006 № 14313-РМ/07).

ВАЖНО!

Ст.7.23.2 КоАП РФ предусмотрена ответственность за отказ от передачи технической документации и иных связанных с управлением таким МКД документов УО, ТСЖ или одному из собственников помещений в МКД, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов. Совершение такого правонарушения влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей;*
- на должностных лиц - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей;*
- на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.*

Повторное совершение правонарушения должностным лицом влечет к дисквалификации на срок от одного года до трех лет.

ПОРЯДОК

работы Совета МКД над договором управления

- Выяснить когда управляющая организация начала управлять Вашим МКД и когда заканчивается договор управления с ней.
- Запросить у управляющей организации проект нового договора, с уведомлением о том, что собственники дома планируют пересмотреть действующий договор в связи с изменением законодательства в сфере ЖКХ.
- Подготовить вариант договора, учитывающий мнения большинства собственников в доме.
- Затем Председатель должен направить этот проект в управляющую организацию на согласование с уведомлением о том, что планируется расторгнуть существующий договор управления (формальное уведомление должно быть за месяц до истечения его срока) и заключить новый договор на условиях собственников

ВАЖНО! *Обязательно указать в письме, что это вариант для обсуждения на общем собрании собственников!*

- Одновременно нужно будет добиться от УК заполнения пустующих числовых данных в приложениях к договору.
- Согласование договора с УК должно занять не более 1 месяца. Это очень сложная часть работы.
- Затем Совет дома должен организовать и провести общее собрание собственников помещений дома по утверждению новой редакции договора управления МКД (вариант, согласованный с управляющей организацией!).

ВАЖНО! *Общее собрание необходимо провести не позднее, чем за 1,5 месяца до окончания срока договора с управляющей организацией!*

- После подсчета голосов на общем собрании направить копии протокола указанного общего собрания и решения собственников в управляющую организацию.

ВАЖНО! *Провести это собрание необходимо в строгом соответствии с Жилищным Кодексом РФ. Иначе УК может отклонить (опротестовать) предложенный вариант договора, сославшись на нарушение отдельных статей Жилищного Кодекса РФ при проведении общего собрания собственников помещений в МКД.*

Согласованный всеми сторонами, договор управления МКД позволит существенно снизить для каждого собственника расходы на ЖКХ, обеспечить, в том числе, возможность судебной защиты Ваших прав и законных интересов!