



Псковское региональное отделение  
Общероссийской  
общественной организации  
«Ассоциация юристов России»

# ЖКХ

## ПРАВО ЗНАТЬ:

### ДОГОВОР С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ



**ЖКХ КОНТРОЛЬ**

Региональный центр общественного контроля

в сфере ЖКХ Псковской области

тел.: 8(8112) 291095, тел. Горячей линии 8(953) 2356767

факс: 8 (8112) 291095

e-mail: [csdpr@csdpr.ru](mailto:csdpr@csdpr.ru)

сайт: [gkhkontrol.ru](http://gkhkontrol.ru)

**ПСКОВ  
2017**

ПСКОВСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
АССОЦИАЦИЯ ЮРИСТОВ РОССИИ

**ЖКХ**  
**ПРАВО ЗНАТЬ:**  
**ДОГОВОР С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ**

Псков  
2017

*Брошюра подготовлена и напечатана в рамках проекта  
«Коммунальное взаимодействие».*

*Средства на реализацию проекта предоставлены  
«Фондом Геннадия и Елены Тимченко».*

## Содержание

Договор на предоставление услуг по управлению многоквартирным домом.....	4
За что мы платим ЖКХ?.....	9
Где и как посмотреть, сколько платить за услуги ЖКХ? .....	10
Методические рекомендации по проведению общего собрания собственников .....	13
Образец протокола собрания собственников МКД по выбору способа управления – управляющей организацией .....	23
Образец сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.....	27
Образец уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.....	29
Образец решения собственника помещения при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования, расположенного .....	30

## **Договор на предоставление услуг по управлению многоквартирным домом**

Согласно статье 162 Жилищного кодекса, договор на предоставление услуг по управлению многоквартирным домом заключается на основании общего собрания собственников и на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Договор заключается в письменной форме с каждым собственником помещения. Для всех собственников помещений в многоквартирном доме устанавливаются одинаковые условия договора управления.

По данному договору управляющая организация, по заданию другой стороны (собственники помещений, правление ТСЖ, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива), обязуется в течение установленного срока за определенную плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

**В договоре управления многоквартирным домом обязательно указываются:**

- адрес дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и состав общего имущества;
- полный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, порядок его изменения, а также перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией и их стоимость. Нелишним будет указать, в какие сроки и с какой периодичностью оказываются те или иные услуги;
- порядок определения цены договора, размер платы за содержание и ремонт, размер платы за коммунальные услуги и порядок внесения платы (отдельно стоит выделить порядок проведения капитального ремонта и порядок сбора средств на его проведение);

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору (параметры качества предоставляемых услуг и ответственность управляющей организации за некачественные услуги или нарушение сроков их поставки, порядок выявления и фиксирования фактов недопоставки или отсутствия поставки жилищно-коммунальных услуг).

**На что следует обратить внимание:**

- 1) Договор должен быть составлен простым и понятным языком, по возможности исключая термины, понятные только юристам.
- 2) Если в договоре содержатся ссылки на нормативно-правовые документы, то желательно указывать их номер и дату принятия.
- 3) Реквизиты сторон указываются в обязательном порядке. Желательным будет включение пункта с номерами телефонов и адресами аварийных и диспетчерских служб.

**Это необходимо знать:**

- 1) Договор управления многоквартирным домом заключается на срок от одного года до пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении такого договора, по окончании срока его действия такой договор автоматически продляется на тот же срок и на тех же условиях.
- 2) Если иное не предусмотрено договором, то управляющая компания обязана приступить к выполнению своих обязательств не позднее чем через 30 дней со дня его подписания. Изменение или расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
- 3) За 30 дней до прекращения договора управляющая организация обязана передать техническую документацию и иные, связанные с управлением домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо собственникам помещений в многоквартирном доме в случае непосредственного управления.

- 4) Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

**Помните, грамотно составленный договор управления многоквартирным домом позволяет избежать множества мелких проблем и разрешить возникающие споры, удовлетворяя интересы сторон.**

**Принимайте участие в жизни своего дома.**

Если вы хотите попасться на удочку мошенников, платить непомерно большие деньги за содержание жилья и ничего не получать взамен – не интересуйтесь тем, как живет ваш дом, не ходите на общие собрания собственников жилых помещений и не требуйте отчетов о выполненных работах у своей управляющей компании.

УК наделяется полномочиями после того, как состоится общее собрание собственников жилья (можно заочно) или их законных представителей и будет принято соответствующее решение. Причем, за конкретную управляющую компанию должно проголосовать более половины собственников.

**Читайте договор: УК должна нести ответственность и регулярно отчитываться перед вами.**

Не забудьте вынести на обсуждение общего собрания договор на обслуживание, который предлагает заключить управляющая компания. Будьте внимательны: что-либо изменить в нем вы сможете только на этой стадии! Когда по результатам собрания будет оформлен протокол, принятое решение станет обязательным для всех собственников. С каждым (!) из них УК обязана подписать договор.

Зачастую бланки договоров готовят юристы УК, собственникам предлагается лишь подписать документ, а о внесении изменений в него жильцами не идет и речи. Не бойтесь настаивать на своем: вы имеете на это право.

## **Интересуйтесь, чем занимается УК и на что тратит ваши деньги.**

В соответствии с законодательством, УК имеет право выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечень и объем этих работ определяется все тем же общим собранием собственников и рядом законодательных документов. Специалисты УК утверждают, что ваш список не полон и предлагают включить дополнительные виды работ, а затем увеличить тарифы на содержание жилья? В таком случае сотрудники компании должны доказать необходимость работ, приведя данные обследования вашего дома.

Собственники жилых помещений имеют право беспрепятственно получать информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности УК, которые относятся к заключенному между сторонами договору: о выполняемых работах, услугах и их стоимости, о ценах на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг. Методика получения информации может быть прописана в договоре, но можно и лично обратиться в УК с письменным запросом. Если в получении информации вам отказывают, вы имеете право, ссылаясь на Жилищный кодекс, опять же обратиться с жалобой в прокуратуру. Если у собственников жилья и сотрудников УК сложился конструктивный диалог, информацию вам могут предоставить и в результате устного запроса. Постарайтесь выражать свои претензии в корректной форме. И самое главное: если управляющая организация не выполняет условия заключенного договора, собственники вновь могут провести общее собрание, на котором имеют право отказаться от услуг нерадивой УК.

## **Помните: УК должна не просто исполнять обязанности, а делать это хорошо.**

В перечень обязанностей управляющих компаний, в соответствии с Жилищным кодексом, входит качественное оказание услуг, утвержденных собственниками, защита их интересов перед ресурсоснабжающими организациями, выполнение дополнительных ремонтных работ за счет арендной платы, получен-



ной УК от сдачи общего имущества в аренду (только с обязательного согласия всех собственников).

К примеру, в вашей квартире – а дело происходит зимой – холодно, температура воздуха не поднимается выше восемнадцати градусов. Если все окна вы уже утеплили и это не дало никакого эффекта, смело обращайтесь с жалобой в УК. Оттуда к вам должна прийти комиссия, в составе которой будут как жилищники и коммунальщики, так и представители Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства.

Совместными усилиями они должны определить причину, по которой вы замерзаете, оформить акт, который подписываете и вы. А уже затем на основании этого акта – устранить проблему. В противном случае вы и УК, действующая в интересах собственников, имеете право обратиться прокуратуру, Роспотребнадзор или в местные структуры, занимающиеся соблюдением прав потребителей.

Правда, будьте внимательны: виновницей может оказаться и ваша родная УК. Каким образом? Если, к примеру, накануне отопительного сезона она не сделала промывку систем отопления дома, в которые теперь не может попасть теплоноситель (ведь трубы забиты грязью).

### **Недовольны? Жалуйтесь!**

На самом деле недовольный собственник вполне может отравить жизнь нерадивой УК. Подобные учреждения в первую очередь боятся огласки своих промахов, ведь в результате жилфонд может просто «уйти» к другой УК, а ваша бывшая управляющая организация останется без работы. Обращаться стоит в Государственную жилищную инспекцию. Кроме этого, проверка деятельности УК может осуществляться правоохранительными органами – вы вправе обратиться с жалобой в прокуратуру.

### **Не забывайте о своих обязанностях.**

«Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме...», говорит нам Жилищный ко-

декс. Бремя это выражается в первую очередь в обязанности платить за услуги по содержанию жилья, и пренебрегать своими обязанностями не стоит.

## **За что мы платим ЖКХ?**

Прежде всего, надо знать, что для собственника квартиры, будь он членом ТСЖ или нет, плата за услуги ЖКХ складывается из двух основных составляющих:

- **Оплата коммунальных услуг.**
- **Расходы на содержание и ремонт жилых помещений.**

УК и ТСЖ не имеют права по собственному разумению устанавливать расценки ни в том, ни в другом случае. Рассмотрим, из чего складывается оплата коммунальных и жилищных услуг.

Плата за те услуги, которыми мы пользуемся в нашей квартире, и которые создают благоприятные условия для жизни, – это **плата за коммунальные услуги.**

К ним относятся:

- **Отопление.**
- **Горячее и холодное водоснабжение.**
- **Канализация (водоотведение).**
- **Электроснабжение.**
- **Газоснабжение.**

Тарифы на них утверждают органы региональной и местной власти. Ну а предельные индексы для повышения цен устанавливают на федеральном уровне два раза в год.

Плата, взимаемая за содержание дома, называется **платой за жилищные услуги.**

С жилищными услугами дело обстоит совсем по-другому. Если дом управляется напрямую управляющей компанией, то эту плату определяет общее собрание собственников жилья дома, а если в доме сформировано товарищество собственников жилья (ТСЖ) или жилищный кооператив, то органы их управления. То есть все платежи за содержание и ремонт в доме должны утверждаться этим собранием, и ни ТСЖ, ни УК не вправе навязать что-то неизвестное жильцам. Если собственники жилья в

многоквартирном доме не явились на общее собрание, то расценки на его содержание и ремонт согласуются в органе местного самоуправления.

*Но даже в случае, если виды работ и их расценки были согласованы не с жильцами, а с Управой, в ТСЖ или УК должны быть подтверждающие это документы.*

- **Кстати:** оплата ОДН в составе ЖУ перенесена на 1 января 2017 года.

Напомним, что под общедомовыми нуждами (ОДН) понимаются расходы по содержанию общего имущества в многоквартирных домах. Собственники видят их у себя в квитанциях за коммунальные услуги отдельной строкой. Например, в счёте на оплату за потреблённую электроэнергию прописывается строка расходов электроэнергии на общедомовые нужды (например, за пресловутые лампочки в подъездах).

В каждом регионе России определяется и утверждается свой норматив потребления ОДН. Таким образом, ОДН по нормативу останется в составе платы за коммунальные услуги (холодной и горячей воды, электро- и теплоэнергии, газоснабжения и водоотведения). А уже всё, что по показаниям общедомовых приборов учёта накрутило сверху, пойдёт в оплату за содержание жилого помещения.

Для выполнения этого условия все многоквартирные дома должны быть оборудованы квартирными и общедомовыми приборами учёта. В противном случае, могут возникнуть трудности при распределении затрат на общедомовые нужды по нормативу и сверх него между всеми собственниками помещений в МКД.

## **Где и как посмотреть, сколько платить за услуги ЖКХ?**

САЙТ Федеральной службы по тарифам ([www.fstrf.ru](http://www.fstrf.ru)).

На нём можно отыскать тарифы на оплату коммунальных услуг в любом городе России. Все тарифы и нормативы для вашего дома действующие и актуальные, так как это официальный сайт федеральной службы Российской Федерации по тарифам.

Введите в поисковую строку вашего браузера [www.fstrf.ru](http://www.fstrf.ru), откроется главная страница сайта. Слева найдите ярлык с надписью «Калькулятор коммунальных платежей». На сайте можно узнать тарифы и нормативы на воду, газ, свет и тепло во всех городах Российской Федерации без исключения. Калькулятор тарифов на услуги ЖКХ покажет Вам номер постановления муниципальной власти, по которому в Вашем доме взимают оплату за предоставление коммунальных услуг.

Пользоваться калькулятором тарифов на услуги ЖКХ несложно. Сначала тарифный калькулятор вежливо просит **выбрать населенный пункт**, где вы проживаете, затем Вы указываете число зарегистрированных жильцов в вашей квартире и её метраж. От этого зависит расчет оплаты за услуги ЖКХ.

Получив **данные калькулятора тарифов**, сравните цифры вашей платежки, с реально действующими тарифами и нормативами. Нормативы потребления есть в расчете. И если сумма платежа выданного калькулятором за горячее и холодное водоснабжение, водоотвод (канализацию), свет, тепло и т.д., меньше той, что у вас в платежной квитанции за услуги ЖКХ, то вы имеете полное право идти с претензией в управляющую компанию.

Конечно, вам могли добавить плату по общедомовым расходам или потерям до приборов учета, если они установлены не на границе раздела ответственности сторон, что вполне законно, но могли и навесить некую сумму, чтобы покрыть часть своих собственных потерь.

**Кстати:** согласно постановлению Правительства № 731 от 23.09.2010 и статьи № 161 Жилищного кодекса РФ ТСЖ или УК по вашему заявлению обязаны разъяснить вам в письменном виде, из чего складываются тарифы, на каком основании берутся указанные в платежке суммы и кто их утвердил. Требуя предоставить нужную информацию, ссылайтесь на эти документы.

Получив письменный ответ (не отписку), можно увидеть, какие услуги были вам навязаны, какие выполняются без должного качества или вообще не нужны и где цены необоснованно завышены.

*Ну а если не реагируют на ваше заявление или отделяются отписками, жалуйтесь.*

*Для этого имеется три органа:*

*1. Жилищная инспекция.*

*2. Орган местного самоуправления (районная администрация или управа).*

*3. Прокуратура.*

*Год назад Жилищной инспекции предоставили право контролировать, по обращению граждан, не только качество ремонтных работ, но и полномочия и законность создания ТСЖ. Так что если, по вашему мнению, у вас в доме создано липовое ТСЖ, обращайтесь в Жилищную инспекцию. В прокуратуру надо идти, когда вы твердо уверены, что вас обманывают по оплате.*

*Жалобы властям лучше предъявлять коллективные, иначе вас посчитают кляузником и отмахнутся. Ну а в суд стоит обращаться, когда никакое из предпринятых вами действий не помогло. Захватите с собой все собранные документы и «ответы» инстанций. Они послужат доказательством вашей правоты.*

## **Методические рекомендации по проведению общего собрания собственников**

**Общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме (Далее Собрание собственников) – является органом управления многоквартирным домом.**

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятия решений по вопросам, отнесенным к Собранию Жилищным Кодексом РФ, в частности, закрепленных в ст.ст 44; 45, 140; 141; 155; 156; 158; 162; 164 ЖК РФ.

**Виды общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.**

Собрания собственников могут быть очередными и внеочередными. Основным отличием таких собраний является лишь то, что очередное собрание собственников должно проводиться не реже одного раза в год и, как правило порядок, периодичность и т.п. закреплены на материальном носителе.

В свою очередь, внеочередное собрание собственников может быть создано по инициативе любого собственника помещения в МКД.

Собрание собственников может быть проведено:

– в очной форме, то есть присутствие собственников в конкретное время и конкретном месте.

В данной форме проблематично проводить собрания собственников в домах с большой численностью помещений, так как необходимо искать помещение, которое может вместить всех желающих и т.п. Данная форма больше подходит для однапольных домов или до 60 квартир/помещений.

– в заочной форме, то есть без присутствия собственников, путем передачи письменных решений по вопросам, поставленным на голосовании в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников.

**Исходя из смысла статей ЖК РФ, проведение очного собрания является обязательным. Заочное собрание может**

**быть организовано после того, как было проведено очное, решения на котором не были приняты по причине отсутствия кворума.**

### **Формы принятия решений на собрании собственников.**

Единственной формой принятия решений по вопросам, входящим в полномочия собрания собственников – является *голосование*.

### **Голосование на собрании собственников. Кворум.**

*Кворум* – установленное законом, уставом организации или регламентом число участников собрания (заседания), достаточное для признания данного собрания правомочным принимать решения по вопросам его повестки дня.

В соответствии со ст. 45 ЖК РФ собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме (по экспликации БТИ). Доля в общем имуществе рассчитывается следующим образом:

из общей площади дома вычитается общая площадь жилых помещений, эта разность составит общую площадь мест общего пользования;

затем общая площадь мест общего пользования делится на общую площадь жилых помещений, получается то число квадратных метров мест общего пользования, которое приходится на 1 кв.м. занимаемого жилого помещения;

затем это число умножается на площадь жилого помещения и получаете Вашу долю в общем имуществе.

Например: Общая площадь дома 785,175 кв.м.

в т.ч. – общая площадь жилых помещений 725 кв.м.

общая площадь мест общего пользования 60,175 кв.м.

$60,175 \text{ кв.м.} / 725 \text{ кв.м.} = 0,0830 \text{ кв.м. на } 1 \text{ кв.м. занимаемого помещения.}$

Площадь занимаемого помещения 40,7 кв.м.

Итого:  $40,7 * 0,0830 = 3,3781 \text{ кв.м.}$  площадь мест общего пользования, приходящаяся на занимаемое жилое помещение.

Квалифицированное большинство – большинство в  $\frac{2}{3}$  или  $\frac{3}{4}$  голосов, проголосовавших собственников, необходимое в ряде случаев для принятия правомочных решений.

Действующим законодательством предусмотрен ряд решений, принятие которых возможно только квалифицированным большинством  $\frac{2}{3}$  от проголосовавших. Эти вопросы закреплены п.п. 1-3. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, в частности:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Подготовка проведения голосования на общем собрании (очная форма).**

- помещение или участок, на котором возможно вместить присутствующих;



- организационные моменты (выбор оптимального времени, канцелярия и т.п.);
- уведомление собственников не позднее чем за 10 дней до проведения (либо под роспись, либо заказным письмом с уведомлением), должно быть направлено каждому собственнику либо заказным письмом, либо вручено лично под роспись. Желательно дополнительно разместить объявления о проведении собрания на специальных стендах на входе в подъезды.

Следует отметить, что законодатель закрепил информацию, которая обязана присутствовать в содержании данного уведомления. В частности, сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование); дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

### **Повестка собрания и ее значение.**

Собрание собственников правомочно принимать решение только по вопросам, включенным в повестку собрания. Таким образом, перед направлением уведомления следует четко определить вопросы, включаемые в повестку. Помимо вопроса, ради которого проводится собрание, в повестку в обязательном порядке следует включить следующие вопросы:

- избрание председателя собрания;
- избрание секретаря собрания собственников;
- избрание счетной комиссии;
- определения места хранения протоколов общего собрания.

### **Оформление результатов голосования.**

Законодательством не предусмотрены обязательные требования к форме протокола общего собрания и решениям собственников помещений.

Однако следует отметить, что протоколы всегда должны быть изготовлены на бумаге и подписаны председателем, секретарем собрания собственников и членами счетной комиссии.

В протокол общего собрания следует включить:

- дата;
- место проведения;
- повестка дня;
- наличие кворума (присутствующие);
- наличие кворума (квалифицированное большинство)
- количество голосов по каждому вопросу;

Следует обратить внимание, что большинство споров о легитимности возникает по вопросам оформления результатов голосования собрания собственников.

В бланках решения собственников следует отразить:

- Ф.И.О. без инициалов.
- права собственности (номер свидетельства о регистрации);
- если голосует представитель, то номер доверенности, кем и когда выдана. Лучше всего иметь копии таких доверенностей.
- предусмотреть лишь одну колонку, в которой указывается прописью по каждому вопросу «ЗА», «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

В соответствии с ч. 3 ст. 46 ЖК РФ решение, принятое на собрании собственников, должно быть донесено до собственников, которые не присутствовали на таком голосовании, и, как следствие, протокол должен быть изготовлен не позднее 10 дней с момента собрания собственников.

### **Подготовка проведения голосования на общем собрании (заочная форма).**

В соответствии с ч. 1 ст. 47 ЖК в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме (*очное собрание*) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников по-

мещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Следует отметить, что законодательством не предусмотрены императивные сроки, при которых должно пройти заочное собрание после очного, так же, как и сроки проведения заочного голосования. Таким образом, организация заочного собрания должна пройти в разумный срок, который достаточен для подготовки и проведения заочного собрания. Для избежания рисков оспаривания заочного собрания не следует затягивать с его проведением и провести по возможности сразу за очным, после соблюдения процедуры подготовки (уведомление и т.п.). Срок сбора голосов должен быть также разумным, исходя из количества помещений в конкретном МКД.

#### **Уведомление о проведении собрания.**

Порядок уведомления и содержание уведомления не отличаются от очного собрания.

Вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указывается место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам.

Целесообразно вместе с уведомлением отправить собственнику бланк решения по каждому вопросу поставленному в повестку.

#### **Кворум.**

Не отличается от очной формы.

#### **Порядок проведения голосования.**

Собственники на заблаговременно отправленных бланках голосуют и отправляют свое решение в место, указанное в уведомлении, до даты, указанной в том же уведомлении.

Следует учесть и заранее определить место и порядок передачи бланков решения собственников, дабы избежать малейшей возможности саботажа. Возможно установление урны в подъез-

де (так как доступ может быть ограничен лишь для собственников, либо передачи нарочным ответственному, из числа инициативной группы, лицу.

### **Порядок оформления результатов заочного собрания.**

Данный порядок не отличается от порядка очного собрания.

**В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о смене способа управления многоквартирным домом или организации, управляющей многоквартирным домом.**

Подведя итоги собрания собственников, наступает следующий этап, необходимый для реализации намеченного результата.

После принятия решения о смене УК или смене способа управления. Уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо подписывает и направляет организации, ранее управлявшей таким домом (следует просмотреть срок уведомления в договоре, если он указан с УК), а также в орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации и орган местного самоуправления уведомление о принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решении с приложением копии протокола такого общего собрания.

Указанное уведомление должно содержать адрес организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления таким домом, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одного из данных собственников, указанного в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, в том числе, сведения, необходимые для установления телефонной и электронной связи.

**Расторжение/изменения договора с УК, передача технической, бухгалтерской и иной документации новому субъекту управления МКД.**

В соответствии с п. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую доку-

ментацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Следует отметить, что при выборе нового способа управления договор с управляющей организацией договор следует считать расторгнутым, однако закон не указывает на момент прекращения договора в этом случае.

Принимая во внимание, что действующим законодательством не регламентирован порядок прекращения правоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и прежней управляющей организацией. Арбитражная практика пошла по пути, что передача технической документации к вновь выбранной управляющей организации должна производиться в разумный срок с учетом времени, необходимого для урегулирования отношений с ресурсоснабжающими организациями по данному дому (п. 1, 9 ст. 161 ЖК, п. 8 ст. 162 ЖК РФ, ст. 6, ст. 450 ГК РФ). Таким образом, на общем собрании собственников с повесткой дня о выборе нового способа управления необходимо предусмотреть порядок прекращения обязательств по договору, главным образом, определив его по времени.

В случае наличия на момент проведения общего собрания собственников в МКД действующего договора управления, в повестку дня собрания в обязательном порядке включается вопрос о расторжении данного договора управления с даты заключения договора с вновь выбранной управляющей организацией, имеющей право осуществлять управление МКД в соответствии с ЖК РФ (далее – Организация).

Изменение договора также регулируется общими положениями ГК РФ.

## **Расчеты с УК.**

В соответствии с Гражданским кодексом и п. 8 ст. 162 ЖК РФ, если у сторон расторгнутого договора управления осталась задолженность, то ими должны быть возмещены взаимные убытки. Например, частью собственников помещений должен быть возвращен долг по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, управляющей организацией должна быть возвращена стоимость оплаченных, но не выполненных услуг и работ (п.п. «б» п. 10 Письма Минрегиона РФ от 26.03.2007 № 5280-СК/07 «Об изменении жилищного законодательства РФ»).

Следует отметить, что стоимость оплаченных, но не выполненных услуг будет рассматриваться как неосновательное обогащение и соответственно регулироваться гл. 60 ГК РФ.

### **Примечания:**

1. Следует избегать любых форм голосования, которые не предусматривают письменный порядок. Оформлять каждый голос в письменном виде на отдельном листе, в том числе и если собрания проводится в очной форме.

2. Данный процесс энергоемкий и требует большего количества времени как на подготовку так и на оформление результатов. Поэтому необходимо включать в инициативную группу людей, не занятых рабочим процессом либо осуществляющими трудовой процесс в свободном графике.

3. Необходимо включать в инициативную группу лиц разных слоев и возрастов. Также необходима авторитетная и харизматичная личность, социальный статус которой был соответствовал статусу большинства собственников конкретного МКД.

4. Ввиду сильного правового нигилизма Российского общества следует отметить, что собрать кворум является непростой задачей, поэтому перед началом непосредственных действий, направленных на проведение общего собрания, необходимо произвести работы, направленные на установление необходимого настроения собственников в конкретном МКД (разъяснения, лекции, собрания).

То есть указать собственникам на то, что в случае принятия нужного нам решения будет лучше, а главное дешевле. (Можно

отметить уровень жизни действующего председателя ТСЖ или УК, людям обычно это не нравится).

5. В повестку дня следует включить вопрос для голосования, который может вызвать резонанс среди собственников, хотя и решение данного вопроса не затрагивает интересы инициатора данного собрания. То есть необходимо продумать повестку и включить такие вопросы, на фоне которых принятие необходимого решения выглядело, как «между делом».

6. При организации собрания собственников рекомендуется также уведомить/пригласить представителей УК и РСО (опять-таки исходя из повестки дня).

7. В случае изменения УК необходимо заблаговременно определить новую УК, в которую будет передан дом.

**Образец протокола собрания собственников МКД по  
выбору способа управления – управляющей организацией**

**ПРОТОКОЛ № 1**

**общего собрания собственников помещений по выбору  
способа управления многоквартирным жилым домом,  
находящимся по адресу: ... Г. ...**

Общее собрание проводится в форме очного голосования.

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

Дата проведения общего собрания

Время проведения ...

Место проведения ...

Присутствовали:

Собственники помещений согласно списку регистрации:

– собственники жилых помещений – \_\_\_\_ % голосов;

– собственники нежилых помещений – \_\_\_\_ % голосов.

Представитель собственника жилых помещений, находящихся в муниципальной/федеральной собственности города/иного муниципального образования/субъекта Федерации Иванов Иван Иванович, доверенность выдана ... (дата выдачи, кем выдана)

Представитель собственника нежилых помещений, находящихся в муниципальной/федеральной собственности города/иного муниципального образования/субъекта Федерации Петров Петр Петрович, доверенность выдана ... (дата выдачи, кем выдана).

Общее количество голосов собственников помещений жилого дома – ...

Всего на собрании присутствовало собственников, обладающих \_\_\_\_ % голосов от общего числа голосов.

Кворум имеется.

На собрание приглашены:

1. Представители управляющих компаний:

– Ф.И.О., доверенность представителя управляющей компании;

Предлагаются кандидатуры председателя собрания и секретаря собрания:

– Ф.И.О. собственника помещения жилого дома;

– Ф.И.О. собственника помещения жилого дома.



Голосование по кандидатурам:

за – \_\_\_\_; против – \_\_\_\_; воздержались – \_\_\_\_

Принято решение: избрать председателем собрания Ф.И.О.1, секретаря собрания – Ф.И.О.2

Повестка дня

1. Выбор счетной комиссии.
2. Выбор способа управления многоквартирным жилым домом.
3. Выбор управляющей организации (если общим собранием выбран этот способ управления).
4. Утверждение сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества на ... год, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле собственности.
5. Определение места хранения документации и ознакомления с материалами по темам проводимых в будущем собраний, а также выбор лица, ответственного за эти вопросы.

1. По первому вопросу: предлагается состав счетной комиссии, голосование по списку (по кандидатурам).

Голосовали: за – \_\_\_\_; против – \_\_\_\_; воздержались – \_\_\_\_

Решили: избрать счетную комиссию в составе ... человек:

– Ф.И.О.1 (собственник помещения № ...);

– Ф.И.О.2 (собственник помещения № ...);

– Ф.И.О.3 (собственник помещения № ...).

2. По второму вопросу слушали доклад Пупкина А.С. о том, какие способы управления многоквартирными домами предусмотрены Жилищным кодексом РФ, о преимуществах каждого способа управления.

Предложено: избрать способом управления:

а) управление управляющей организацией;

б) товариществом собственников жилья.

Голосовали:

за избрание способа управления управляющей организацией – \_\_\_\_; против – \_\_\_\_; воздержались – \_\_\_\_

за избрание способа управления товариществом собственников жилья – \_\_\_\_; против – \_\_\_\_; воздержались – \_\_\_\_.

Принято решение: избрать способ управления многоквартирным жилым домом – управляющей организацией

3. По третьему вопросу:

– слушали сообщение Васюкова Т.Р. об управляющих организациях, предложивших свои услуги.

Выступили: представители управляющих организаций, присутствующие на общем собрании. Рассмотрены предложенные ими условия управления многоквартирным домом.

Предложено: выбрать управляющую организацию ООО «Управляющая компания»

Голосовали: за – \_\_\_\_\_ % голосов; против – \_\_\_\_\_ % голосов; воздержались – \_\_\_\_\_ % голосов.

Принято решение: избрать управляющую организацию ООО «Управляющая компания» и заключить с ней договор управления многоквартирным домом.

4. По четвертому вопросу:

– предложения представителя избранной управляющей компании по смете расходов на содержание общего имущества, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле.

Поставлено на голосование утверждение предложенной сметы.

Голосовали: за – \_\_\_\_\_ % голосов; против – \_\_\_\_\_ % голосов; воздержались – \_\_\_\_\_ % голосов.

Принято решение: утвердить предложенную управляющей организацией смету, исходя из которой установить размер платежей собственников помещений дома на ... год в размере ... рублей за 1 кв.м. площади помещения в месяц.

5. По пятому вопросу:

– слушали предложение Булкина П.А. о месте хранения документации общего собрания (извещений, сообщений, протоколов, реестров собственников, материалов, предложенных на рассмотрение собрания).

Предложено: хранить документацию по адресу: ...

Одновременно предлагается кандидатура ответственного за хранение документации и обеспечение ознакомления с материалами собственников помещений – Бунина В.Т.

Голосовали: за – \_\_\_\_\_, против – \_\_\_\_\_, воздержались – \_\_\_\_\_

Решили: хранить документацию собраний по адресу: \_\_\_\_\_

Установить время ознакомления с материалами собраний: с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ час. по \_\_\_\_\_ (дням).

Назначить ответственным \_\_\_\_\_

Собрание закрывается.

Председатель собрания: \_\_\_\_\_

Секретарь собрания: \_\_\_\_\_

Приложение:

- 1) список присутствовавших на общем собрании собственников помещений (регистрация произведена до начала собрания);
- 2) текст сообщения о проведении общего собрания;
- 3) почтовое уведомление о вручении сообщения о проведении собрания каждому собственнику / реестр вручения каждому собственнику сообщения о проведении собрания лично в руки с подписью собственника о получении;
- 4) доверенности представителей собственников, принимавших участие в голосовании на общем собрании.

## **Образец сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

Инициатор ... (Ф.И.О. собственника жилого помещения в многоквартирном доме) / (инициативная группа в составе ... (Ф.И.О. инициаторов собрания) доводит до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: ... г. ..., ул. ..., дом № ..., что инициативная группа созывает общее собрание собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № ... в форме совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Дата проведения собрания « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., время проведения (начала) собрания \_\_\_ часов.

Место проведения собрания \_\_\_\_\_.

Повестка дня общего собрания:

1. О порядке проведения общего собрания.
2. О создании товарищества собственников жилья (ТСЖ).
3. Утверждение устава ТСЖ.
4. Об избрании членов правления ТСЖ.
5. Об избрании членов ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.
6. Утверждение уполномоченного лица, которое будет осуществлять регистрацию ТСЖ.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № \_\_\_ могут ознакомиться с материалами к общему собранию и предложить свои кандидатуры для избрания в члены правления и ревизионную комиссию по адресу: \_\_\_\_\_ с \_\_\_ часов до \_\_\_ часов или позвонить по телефону \_\_\_\_\_.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Инициаторы общего собрания \_\_\_\_\_ / Ф.И.О., подпись.

Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме получил собственник жилого помещения № ... (доли в праве на жилое помещение) в доме № ... по ул. ... в г. ... /Ф.И.О., подпись \_\_\_\_\_ (при личном вручении сообщения; сообщение также может быть направлено каждому собственнику помещения в многоквартирном жилом доме заказным письмом).

## Образец уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу ...

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников помещений по выбору способа управления, которое будет проводиться в форме заочного голосования в соответствии со статьей 47 Жилищного кодекса РФ.

Общая площадь помещения, занимаемого собственником \_\_ кв.м.

Количество (число) голосов \_\_\_\_\_ (количество (число) голосов принимать равным площади, занимаемой собственником помещений).

Одновременно направляем Вам бланк решения собственника. Принятые Вами решения по вопросам повестки дня просим передать ... (указать лицо, кому могут быть переданы решения) находящегося по адресу: \_\_\_\_\_

Кроме того, заполненные бланки решений Вы можете передать членам инициативной группы: \_\_\_\_\_ телефон \_\_\_\_\_

Начало приема решений собственников помещений: с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. с \_\_\_\_\_ часов до \_\_\_\_\_ часов \_\_\_\_\_ минут.

Последний день приема заполненных решений собственников помещений: « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. до \_\_\_\_\_ часов \_\_\_\_\_ минут.

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования будут объявлены « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

Повестка дня общего собрания:

1. Выбор председателя и секретаря собрания.
2. Утверждение состава счетной комиссии общего собрания.
3. О выборе способа управления многоквартирным домом.
4. О выборе управляющей организации.
5. Решение о месте хранения материалов собрания и уполномоченного представителя собственников.
6. Другие вопросы.

Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании, можно по адресу: \_\_\_\_\_ с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ часов.

С уважением, члены инициативной группы – собственники помещений: Ф.И.О. \_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_

## Образец решения собственника помещения при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования, расположенного по адресу ...

Ф.И.О. лица, участвующего в голосовании \_\_\_\_\_

Сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение (свидетельство о государственной регистрации):

серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_

№ квартиры, помещения	Общая площадь квартиры, помещения	Доля владения	Количество голосов (графа заполняется счетной комиссией), кв.м.
	кв.м.		

### Решение принять путем оставления только одного из возможных вариантов голосования (два неверных зачеркнуть)!

1. Выбор счетной комиссии собрания.

Предлагается голосовать по следующим кандидатурам:

Счетная комиссия – 1. \_\_\_\_\_ кв. №

2. \_\_\_\_\_ кв. №

за	против	воздержался
----	--------	-------------

2. \_\_\_\_\_

за	против	воздержался
----	--------	-------------

3. Утвердить порядок уведомления собственников помещений о проведении общего собрания и принятых на нем решений путем размещения соответствующего решения на 1 этаже в подъезде дома

за	против	воздержался
----	--------	-------------

4. Определить место хранения протокола общего собрания, решения собственников помещений и иных материалов по адресу: \_\_\_\_\_ (офис УК, ТСЖ)

за	против	воздержался
----	--------	-------------

5. Определить перечень, сроки и ориентировочную стоимость работ по ремонту общедомового имущества дома по адресу: \_\_\_\_\_ за счет средств собственника кв. № \_\_\_\_\_:

---

---

---

за	против	воздержался
----	--------	-------------

Дата голосования \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_



