



ФОНД ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

**СПРАВОЧНИК ПОТРЕБИТЕЛЯ
ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

ВЫПУСК № 3

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**



2019

В этом выпуске:

- С. 3** Что такое договор управления многоквартирным домом? Чем договор управления многоквартирным домом отличается от договора содержания общего имущества в многоквартирном доме?
- С. 5** Какие условия должны быть согласованы сторонами и отражены в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке?
- С. 6** Вправе ли собственники сами сформулировать условия договора управления многоквартирным домом?
- С. 7** Кто определяет состав общего имущества в многоквартирном доме для указания его в договоре управления многоквартирным домом?
- С. 8** Как в договоре управления представлены собственники помещений в многоквартирном доме как сторона договора?
- С. 9** Какие услуги и работы являются обязательными для включения в договор управления многоквартирным домом?
- С. 11** Какими нормативными актами определяется перечень обязательных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме?
- С. 13.** Какими нормативными актами определяется перечень обязательных услуг и работ по управлению многоквартирным домом?
- С. 15** Какие услуги и работы могут быть включены в договор управления как дополнительные ?
- С. 17** Может ли управляющая организация отказаться от предоставления коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом?
- С. 19** Как в договоре управления установить обязательства управляющей организации по текущему ремонту общего имущества?
- С. 20** Какие услуги, связанные с проведением капитального ремонта, оказывает управляющая организация по договору управления многоквартирным домом?
- С. 23** Кто устанавливает цену договора многоквартирным домом?
- С. 24** Как определяется цена в договоре управления многоквартирным домом?
- С. 26** Какое количество голосов собственников необходимо для утверждения условий договора управления многоквартирным домом на общем собрании собственников?
- С. 27** С какого момента договор управления многоквартирным домом считается заключённым и когда он вступает в силу?
- С. 28** Можно ли утвердить условия договора управления многоквартирным домом на общем собрании до того, как они будут согласованы с управляющей организацией?
- С. 29** Должны ли собственники помещений в многоквартирном доме подписывать договор управления многоквартирным домом, условия которого определены по результатам конкурса, проведённого органом местного самоуправления?
- С. 31** Вправе ли председатель совета многоквартирного дома заключить договор управления многоквартирным домом от имени всех собственников помещений доме? Как можно наделить его такими полномочиями?
- С. 33** Нужно ли товариществу собственников жилья заключать договор управления с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества?

? 1. Что такое договор управления многоквартирным домом? Чем договор управления многоквартирным домом отличается от договора содержания общего имущества в многоквартирном доме?

Договор управления многоквартирным домом – это отдельный вид договора, для которого жилищным законодательством определены стороны, предмет, существенные условия, права и обязанности сторон.

Согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс, ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Цель договора управления – обеспечить надлежащее содержание общего имущества в данном доме: за это управляющая организация несёт ответственность перед собственниками помещений, как и за предоставление коммунальных услуг, если собственники не приняли решения о переходе на «прямые» договоры с ресурсоснабжающими организациями (см. ЖК РФ, ст. 161, ч. 2³). Для обеспечения надлежащего содержания общего имущества требуется выполнение комплекса действий (см. схему ниже).



Рисунок 1 – Договор управления многоквартирным домом

Схема показывает, что по договору управления многоквартирным домом управляющая организация выполняет работы и (или) оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом, обеспечивает готовность инженерных систем, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса.

Договор содержания общего имущества в многоквартирном доме (или, в соответствии с частью 1 статьи 164 Жилищного кодекса, договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества) заключается собственниками помещений, в случае если они выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом.



Рисунок 2 – Договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме

В отличие от договора управления договор о содержании и ремонте общего имущества обеспечивает только ту часть работ и услуг, которая непосредственно связана с общим имуществом в многоквартирном доме: техническое обслуживание, санитарное содержание и ремонт, и не включает услуг или работ по управлению многоквартирным домом (все действия, связанные с управлением многоквартирным домом, выполняют сами собственники помещений), и не затрагивает предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.



2. Какие условия должны быть согласованы сторонами и отражены в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке?

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ) договор считается заключённым, если между сторонами достигнуто соглашение по всем *существенным условиям* договора, то есть по условиям о предмете договора, условиям, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также всем тем условиям, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. В связи с этим рассмотрим существенные условия договора управления многоквартирным домом

Первым существенным условием является условие о предмете договора. Предмет договора управления многоквартирным домом указан в части 2 статьи 162 Жилищного кодекса и подробно рассмотрен в ответе на предыдущий вопрос.

Далее, в договоре управления должны быть отражены условия, названные в законе существенными или необходимыми для договоров данного вида. Согласно части 3 статьи 162 Жилищного кодекса в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых напрямую собственникам ресурсноснабжающей организацией или региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами в соответствии со статьёй 157² Жилищного кодекса;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьёй 157² Жилищного кодекса;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

Кроме этих условий, установленных законом и в обязательном порядке включаемых в договор управления многоквартирным домом, существенными условиями могут быть любые другие условия, по которым, по мнению хотя бы одной из сторон, должно быть достигнуто соглашение в договоре. Например, это могут быть условия о порядке составления и согласования сторонами планов выполнения работ и оказания услуг в рамках договора, о порядке активирования выполненных работ и оказанных услуг, о предоставлении отчётности управляющей организации, о порядке применения к собственникам мер по взысканию задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги и др.



3. Вправе ли собственники сами сформулировать условия договора управления многоквартирным домом?

Да, вправе. Типового договора управления многоквартирным домом, утверждённого Правительством Российской Федерации, не существует, а примерные условия договора управления многоквартирным домом, утверждённые приказом Минстроя России от 31 июля 2014 г. № 411/пр, имеют рекомендательный характер. Следовательно, стороны договора управления многоквартирным домом, в том числе собственники помещений в таком доме, могут сами предлагать формулировки условий договора.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме договор управления заключается на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Таким образом, очевидно, что собственники помещений в многоквартирном доме утверждают условия договора управления на своём общем собрании и, соответственно могут как сами сформулировать условия на общем собрании, так и изменять формулировки, предложенные управляющей организацией.

С другой стороны, в соответствии с пунктом 1 статьи 420 Гражданского кодекса договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Договор не будет считаться заключённым, если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (см. части 1 статьи 432 ГК РФ). Это значит, что собственникам помещений необходимо согласовать условия договора управления с другой стороной – управляющей организацией. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме условия договора управления многоквартирным домом должны являться результатом достигнутого соглашения между собственниками помещений в таком доме с одной стороны и управляющей организацией с другой стороны.

Исключением из этого правила является ситуация, когда договор управления заключён по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса. В этом случае условия договора управления, заключаемого между собственниками и отобранной по конкурсу управляющей организацией, формулируются органом местного самоуправления (см. ответ на вопрос № 18).



4. Кто определяет состав общего имущества в многоквартирном доме для указания его в договоре управления многоквартирным домом?

Согласно пункту 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

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 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса.

Собственники помещений вправе привлечь к описанию состава общего имущества в многоквартирном доме лиц, имеющих необходимую квалификацию, а также поручить управляющей организации совместно с уполномоченными представителями собственников (например, председателем, членами совета многоквартирного дома) провести работу по уточнению состава и характеристик общего имущества, а также оценке технического состояния общего имущества. Такие сведения на стадии обсуждения условий договора позволяют обоснованно определить перечень и объем необходимых услуг и работ по содержанию общего имущества.

При определении состава общего имущества собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо руководствоваться статьёй 36 Жилищного кодекса и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Рекомендации для собственников помещений по определению состава общего имущества с цитатами из названных нормативных правовых актов и ссылками на нужные пункты и статьи см. в «Справочнике» и других материалах проекта «Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!» на сайте Фонда «Институт экономики города» по ссылке:

<http://www.urbanomics.ru/DomDogovorIUE2019>.

5. Как в договоре управления представлены собственники помещений в многоквартирном доме как сторона договора?

Согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Договор управления может заключаться как один документ, подписанный сторонами (со стороны собственников – собственниками, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме). В этом случае во вводной части договора для обозначения стороны собственников достаточно указать адрес многоквартирного дома и реквизиты протокола общего собрания, на котором принято решение об условиях договора управления. При этом в разделе договора «Реквизиты и подписи Сторон» целесообразно оформить «подписной лист» с указанием необходимых сведений о каждом собственнике, в том числе количества голосов, принадлежащих каждому из собственников, и местом для подписей.

Есть и другой вариант представления собственников как стороны в договоре управления, когда договор управления заключается с каждым собственником помещения отдельно: каждый собственник подписывает отдельный экземпляр договора, при этом все такие экземпляры договора имеют одинаковые условия (кроме наименования собственника), указанные в решении общего собрания. Важно, чтобы из текста договора было однозначно понятно, что каждый отдельный экземпляр договора не является индивидуальным договором между управляющей организацией и отдельным собственником помещения в доме. Фактически, договор управления будет представлять собой совокупность подписанных собственниками в соответствии с требованиями части 4 статьи 162 Жилищного кодекса идентичных по условиям экземпляров договоров.

В обоих указанных выше случаях – в первом случае в «подписном листе», во втором случае во вводной части договора и в разделе «Реквизиты и подписи Сторон», - для обозначения собственников – физических лиц необходимо указать полностью фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии) собственника, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение. В разделе «Реквизиты и подписи Сторон» также полезно указать количество голосов, принадлежащих собственнику помещения на общем собрании и контактную информацию. Если договор управления подписывает представитель собственника, то указываются сведения о представителе собственника и реквизиты документа, которым предоставлены полномочия.

Для обозначения собственника – юридического лица необходимо указать его полное наименование и ОГРН в соответствии с его учредительными документами и идентифицирующими сведениями, полностью фамилию, имя, отчество лица, подписывающего договор от имени данного юридического лица, а также основания, по которым представитель данного юридического лица имеет полномочия подписать договор управления.



6. Какие услуги и работы являются обязательными для включения в договор управления многоквартирным домом?

Согласно части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт ответственность перед собственниками помещений в этом доме за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают *надлежащее содержание общего имущества* в данном доме, а также за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, если только собственники не вступили в прямые отношения с коммунальными организациями на основании статьи 157² Жилищного кодекса.

Соответственно, все услуги и работы, которые необходимы для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, являются обязательными для оказания (выполнения) управляющей организацией, и такие услуги и работы должны быть включены в перечень услуг и работ, которые собственники помещений заказывают управляющей организации по договору управления многоквартирным домом.

В свою очередь, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации (см. ЖК РФ, ст. 161, ч. 1.1 и п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

В соответствии со сказанным выше договор управления многоквартирным домом должен содержать перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация (см. ЖК РФ, ст. 162, ч. 3, п. 2). Перечень услуг и работ может помимо обязательных также включать и дополнительные услуги и работы, о которых договорились собственники и управляющая организация.

Перечень обязательных услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, должен определяться для каждого многоквартирного дома индивидуально с учётом состава общего имущества (конструктивных элементов многоквартирного дома, внутридомовых инженерных систем, земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, элементов озеленения и благоустройства, иных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации этого дома) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома (см. п. 3 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства Российской Федерации 3 апреля 2013 г. № 290).

Перечень обязательных услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, формируется из числа услуг и работ, включённых в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, также утверждённый ПП РФ № 290.

Кроме того, в число обязательных услуг и работ входят услуги и работы, необходимые для соблюдения требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, в том числе о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей (см. ЖК РФ, ст. 161, ч. 1.1), а также об энергосбережении и повышении энергоэффективности).

Подробнее о том, какие требования к перечню работ и услуг, включаемому в договор управления многоквартирным домом, установлены нормативными правовыми актами Российской Федерации, см. в ответах на следующие вопросы.



7. Какими нормативными актами определяется перечень обязательных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме?

Частью 6 статьи 55²⁴ Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

Требования к обеспечению безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации установлены статьёй 36 Федерального закона от 30 декабря 2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме установлено, какие действия (услуги, работы) включает в себя содержание общего имущества в многоквартирном доме:

- ⇒ осмотр общего имущества;
- ⇒ обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения к предоставлению коммунальных услуги электроснабжения;
- ⇒ обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях, входящих в состав общего имущества;
- ⇒ уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- ⇒ сбор и вывоз жидких бытовых отходов;
- ⇒ организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации;
- ⇒ работы по содержанию мест (площадок) накопления твёрдых коммунальных отходов;
- ⇒ меры пожарной безопасности;
- ⇒ содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- ⇒ текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества;
- ⇒ проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- ⇒ обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учёта коммунальных услуг;
- ⇒ приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

На основании части 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса состав *минимального* перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения установлен Правительством Российской Федерации в постановлении от 3 апреля 2013 года № 290. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме включает:

- ⇒ работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и иных конструкций) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов;
- ⇒ работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- ⇒ работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме названных выше постановлений Правительства Российской Федерации требования к перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества также устанавливаются такими нормативными правовыми документами, как:

- ⇒ Минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, утверждённый Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410;
- ⇒ Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. № 743.

Кроме того, органы государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливают перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (см. Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст. 7, ч. 1, пп. 4).



8. Какими нормативными актами определяется перечень обязательных услуг и работ по управлению многоквартирным домом?

Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, определено, что под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определённых решением собственников помещений в многоквартирном доме.

В число упомянутых стандартов управления многоквартирным домом включены:

- а) приём, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом,
- б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме,
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества,
- г) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом,
- д) организация оказания услуг и выполнения работ,
- е) взаимодействие с органами государственной власти,
- ж) организация и осуществление расчётов за услуги и работы,
- з) обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ (см. пункт 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами).

Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определены следующие обязанности управляющей организации, которые фактически являются обязательными услугами по управлению многоквартирными домами:

- а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
- б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями;
- г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;
- е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
- ж) предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ (см. пункт 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ также установил обязанность управляющей организации разрабатывать предложения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, с указанием расходов на их проведение, объёма ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий (см. часть 7 статьи 12 указанного Федерального закона).

Требованиями энергетической эффективности зданий, строений, сооружений, утверждёнными приказом Минстроя России от 17 ноября 2017 г. № 1550/пр установлено, что в многоквартирном доме, в котором проведены работы по капитальному ремонту общего имущества, управляющая организация должна обеспечивать обязательное подтверждение требований энергетической эффективности с использованием инструментально-расчётного метода для элементов конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, изменяемых при капитальном ремонте общего имущества (см. пункт 13 указанных Требований).



9. Какие услуги и работы могут быть включены в договор управления как дополнительные ?

В договоре управления могут быть предусмотрены следующие дополнительные услуги по управлению многоквартирным домом:

а) Организация проведения годового общего собрания собственников помещений

Возможность включения данной услуги в перечень услуг по управлению многоквартирным домом определена подпунктом «г» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

б) Осуществление функций агента при выплате вознаграждения председателю и членам совета Многоквартирного дома

Согласно пункту 8.1 статьи 161.1 Жилищного кодекса, общее собрание собственников вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета дома, в том числе и председателю совета дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера. Если решение будет принято, то для его практической реализации необходимо, чтобы кто-то (но не совет многоквартирного дома и не его председатель) на постоянной основе осуществлял действия по сбору и перечислению вознаграждения для совета дома, иными словами осуществлял функцию агента, действующего по поручению собственников (принципалов) (п. 1 ст. 1005 ГК РФ). Таким агентом может стать управляющая организация в соответствии с полномочиями, предоставленными в договоре управления.

в) Организация охраны подъездов многоквартирного дома и коллективной автостоянки на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом

Охрана подъездов многоквартирного дома и коллективной автостоянки на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, может осуществляться управляющей организацией самостоятельно или путём заключения договора со специализированной организацией в соответствии с подпунктом «д» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

г) Организация передачи элементов общего имущества в пользование иным лицам

По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (см. часть 4 статьи 36 ЖК РФ).

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме так же относится 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 (см. пункт 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ). Таким лицом может быть управляющая организация. Оказывая данную услугу,

управляющая организация должна:

- подготовить перечень помещений, относящихся к общему имуществу, иных элементов общего имущества, которые могут быть переданы иным лицам, перечень видов деятельности, для осуществления которых могут использоваться помещения, иные элементы общего имущества, ограничений по использованию элементов общего имущества, оценить размер дохода от передачи элементов общего имущества в пользование иным лицам;

- найти пользователей (арендаторов) помещений, иных элементов общего имущества на наиболее выгодных для собственников условиях, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

- заключить от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме договора об использовании общего имущества;

- осуществлять контроль за соблюдением условий договоров пользователями (арендаторами).

д) *Организация регистрационного учёта собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме*

Организация работы сотрудников службы государственного регистрационного учёта в помещении многоквартирного дома или офисе управляющей организации может быть организована путём заключения соответствующего договора управляющей организации с многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг.

е) *Восстановление технической документации на многоквартирный дом*

Восстановление технической документации на многоквартирный дом, утрата которой выявлена при приёмке многоквартирного дома в управление, может понадобиться в случае, когда договор управления заключается в связи с изменением способа управления многоквартирным домом. Если многоквартирный дом ранее управлялся управляющей организацией, то восстановление документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов является обязанностью организации, ранее управлявшей многоквартирным домом (пункт 21 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами).

ж) *Мониторинг государственных и муниципальных программ, направленных на улучшение технического состояния (проведение капитального ремонта), повышение энергетической эффективности многоквартирных домов, благоустройство придомовых территорий и др. и информирование совета многоквартирного дома о возможности и условиях включения многоквартирного дома в государственные, муниципальные программы.*

Услуга по формированию пакета документов и подача заявки в уполномоченные органы для включения многоквартирного дома в государственную (муниципальную) программу для получения субсидии может быть оказана и оплачена в соответствии с отдельным соглашением, заключённым на основании решения общего собрания об участии в государственных или муниципальных программах.



10. Может ли управляющая организация отказаться от предоставления коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом?

Нет, такого права у управляющей организации нет. Согласно части 1 статьи 161 управление многоквартирным домом должно обеспечивать предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, если собственниками помещений на общем собрании не принято решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме «прямых» договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (ТКО) (см. часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

Управляющие организации не вправе отказаться от заключения договора с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твёрдого топлива при наличии печного отопления) и региональным оператором по обращению с ТКО (часть 12 статьи 162 ЖК РФ). Обязательства по поставке коммунальных ресурсов по договору управления могут быть прекращены только по инициативе собственников помещений, для чего им придётся принять на своём общем собрании и реализовать решение о заключении собственниками, действующими от своего имени, договоров с ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с ТКО) (пункт 1 части 1 статьи 157² ЖК РФ). Другой случай, когда могут быть заключены «прямые» договоры собственников с ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с ТКО) – это односторонний отказ ресурсоснабжающей организации (регионального оператора по обращению с ТКО) от исполнения договора ресурсоснабжения (договора на оказание услуг по обращению с ТКО), ранее заключённого с управляющей организацией, в связи с наличием у неё признанной или подтверждённой судебным актом задолженности в размере от двух среднемесячных величин обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения (договору на оказание услуг по обращению с ТКО) (часть 2 статьи 157.2 ЖК РФ).

Оснований для прекращения поставок коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации действующим законодательством не предусмотрено.

Заключение собственниками «прямых» договоров ресурсоснабжения (договора на оказание услуг по обращению с ТКО) не освобождает управляющую организацию от обязательств предоставлять «коммунальщикам» информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме, принимать от собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО при рассмотрении данных обращений, проведении проверок, устранении выявленных нарушений, обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений.



11. Как в договоре управления установить обязательства управляющей организации по текущему ремонту общего имущества?

Для отражения в договоре управления обязательств управляющей организации по текущему ремонту общего имущества необходимо опираться на нормы действующего законодательства. В соответствии с подпунктом «г» пункта 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества управляющая организация по результатам проведённых осмотров общего имущества в многоквартирном доме обязана подготовить предложения собственникам о выполнении плановых текущих работ по ремонту общего имущества. В составе предложения управляющей организации также должны содержаться расчёты и обоснования финансовых потребностей, необходимых для выполнения таких работ, указан источник покрытия таких потребностей (с учётом рыночных ценовых предложений и смет на выполнение отдельных видов работ).

На основании предложения управляющей организации общим собранием собственников в соответствии с пунктом 4.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса принимается решение о текущем ремонте общего имущества путём утверждения плана таких работ, предложенного управляющей организацией. Решение об утверждении плана работ по текущему ремонту принимается простым большинством голосов собственников, присутствующих на собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Данным решением общего собрания утверждаются перечень, объёмы, стоимость, график (сроки) работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (пункт 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и пункт 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом).

Если план работ по текущему ремонту утверждён на момент заключения договора управления, то его следует просто приложить к договору, сделав в разделе договора «Перечень работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» соответствующую отсылку на данное приложение.

Если план работ по текущему ремонту не утверждён на момент заключения договора, управляющей организации нужно поручить подготовку предложения по плану текущего ремонта, причём она может это делать уже после заключения договора, но в договоре нужно оговорить, в течение какого срока должна быть выполнена эта работа.

В договоре управления должен быть также утверждено, в какие сроки после направления управляющей организацией проекта такого плана собственникам, он должен быть утверждён общим собранием собственников (или советом многоквартирного дома в соответствии с полномочиями, предоставленными совету многоквартирного дома решением общего собрания собственников в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Внесение изменений в план или утверждение плана работ по текущему ремонту может быть поручено совету многоквартирного дома (председателю совета многоквартирного дома), если общим собранием будет принято соответствующее решение.



12. Какие услуги, связанные с проведением капитального ремонта, оказывает управляющая организация по договору управления многоквартирным домом?

Регулирование в договоре управления многоквартирным домом отношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, зависит от способа формирования фонда капитального ремонта – на специальном счёте или на счёте регионального оператора капитального ремонта, а при способе «специальный счёт» также от того, является ли управляющая организация владельцем специального счёта или нет.

а) При формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора за своевременное проведение капитального ремонта (в сроки и с перечнем работ, установленными региональной программой капитального ремонта) отвечает региональный оператор, и он же должен представить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объёме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта *в соответствии с региональной программой* капитального ремонта (см. ЖК РФ, ст. 189, ч. 3). Вместе с тем, при любом способе формирования фонда капитального ремонта у управляющей организации есть полномочия, установленные частью 2 статьи 189 Жилищного кодекса и подпунктом «в» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, подготовить предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, на основании которого собственники вправе *в любое время* принять решение о капитальном ремонте.

Как минимум, в договоре управления нужно зафиксировать обязанность управляющей организации проинформировать собственников помещений о факте достижения общим имуществом (или отдельными элементами общего имущества) уровня установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности, выявленных в ходе осмотров и зафиксированных в акте осмотра в соответствии с пунктом 22 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме для принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта.

В договоре управления могут быть также установлены обязательства управляющей организации при проведении капитального ремонта региональным оператором:

- ⇒ оказывать содействие исполнителям, подрядчикам, привлечённым региональным оператором в процессе подготовки проектной документации на капитальный ремонт общего имущества, подготовки к проведению работ по капитальному ремонту;
- ⇒ оказывать содействие уполномоченному решением общего собрания собственников лицу в осуществлении контроля и приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту;

⇒ осуществлять контроль и участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

б) При формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте за своевременное проведение капитального ремонта отвечают сами собственники. Управляющая организация при этом оказывает ряд услуг, связанных с организацией капитального ремонта. В первую очередь, это представление предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объёме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта (не позднее, чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого собственниками должен быть проведён капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с региональной программой) – эта услуга относится к числу обязательных, поскольку требуется Жилищным кодексом (см. ЖК РФ, ст. 189, ч. 3).

В случае согласия управляющей организации договором управления ей может быть поручено заключение договоров с подрядчиками на оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту, осуществление контроля выполнения подрядчиками условий заключённых договоров, участие в приёмке (или самостоятельное осуществление приёмки) оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, подписание соответствующих актов, контроль состояния общего имущества в гарантийный период после проведения капитального ремонта и составление рекламационных актов с описанием выявленных недостатков, контроль их устранения.

Если собственники сами осуществляют организацию капитального ремонта в своём многоквартирном доме, то, по согласованию с управляющей организацией можно включить в перечень услуг по договору управления такие услуги, как:

- ⇒ представление платёжных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт;
- ⇒ ведение претензионной и исковой работы в отношении собственников, не исполнивших обязанность по внесению взносов на капитальный ремонт.

Также, в ходе организации, проведения, контроля и приёмки оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту управляющая организация может оказывать услуги по содействию собственникам:

- ⇒ в подготовке технических заданий на разработку проектной документации на проведение капитального ремонта, условий подрядных договоров на оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту;
- ⇒ в выборе квалифицированных исполнителей, подрядчиков для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту, участие в конкурсной комиссии собственников или выбрать их на конкурентной основе самостоятельно;
- ⇒ в осуществлении контроля и приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту.

Если управляющая организация является владельцем специального счёта, на котором

собственники формируют фонд капитального ремонта, то в договоре управления помимо перечисленных выше услуг могут быть предусмотрены услуги, связанные с открытием, ведением и исполнением обязанностей владельца специального счета. В число таких услуг входит:

- ⇒ открытие специального счета;
- ⇒ ведение учёта средств, поступивших на специальный счёт в соответствии с правилами, установленными Жилищным кодексом;
- ⇒ перечисление средств со специального счета в соответствии с решениями общего собрания собственников в многоквартирном доме;
- ⇒ представление по требованию любого собственника информации об общей сумме зачисленных на специальный счёт платежей собственников в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счёте, обо всех операциях по специальному счету сведений о средствах на специальном счёте;
- ⇒ размещение на основании решения общего собрания собственников временно свободных средств на специальном счёте на специальном депозите;
- ⇒ контроль соответствия кредитной организации, в котором открыт специальный счёт, установленным Правительством Российской Федерации требованиям, и осуществление действий по смене кредитной организации, в случае если она перестаёт соответствовать указанным требованиям;
- ⇒ принятие мер, направленных на погашение задолженности в фонд капитального ремонта на специальном счёте;
- ⇒ осуществление предусмотренных Жилищным кодексом действий при изменении способа формирования фонда капитального ремонта или смене владельца специального счета.



13. Кто устанавливает цену договора многоквартирным домом?

Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон (пункт 1 статьи 424 ГК РФ). Соответственно, цена договора управления многоквартирным домом является предметом соглашения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме.

В обычной практике управляющая организация делает предложение собственникам по цене договора управления, после чего собственники принимают решение о принятии (непринятии) условий управляющей организации.

Согласно пунктам 1 и 2 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ председатель совета многоквартирного дома до принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора. Председатель совета многоквартирного дома доводит до сведения общего собрания собственников помещений результаты проведенных переговоров. Если по всем вопросам в ходе переговоров достигнуто согласие, то на общем собрании собственники помещений принимают решение утвердить условия, согласованные с управляющей организацией, в том числе об определении цены договора, также размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги. Протокол общего собрания подтверждает, что указанное ГК РФ соглашение сторон достигнуто.

Обратите внимание: Жилищный кодекс (ст. 162, ч. 3, п. 3 ЖК РФ) требует указания в договоре размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Но бывают и исключения из данной ситуации, когда собственники помещений в многоквартирном доме не согласовали цену договора управления с управляющей организацией, либо когда собственники помещений вовсе не выбрали управляющую организацию. В таких случаях возникает вопрос: кто определяет стоимость работ и услуг и размер платы за содержание жилого помещения, которая согласно пункту 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 4 статьи 158 Жилищного кодекса, в случае если собственники помещений на общем собрании не установили размер платы за содержание жилого помещения (иными словами, не договорились с управляющей организацией о цене договора управления и размере платы собственников), то такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, то есть у их дома нет управляющей организации, то орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса. При этом цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации (см. пункт 34 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).



14. Как определяется цена в договоре управления многоквартирным домом?

Цена договора управления многоквартирным домом определяется стоимостью оказываемых управляющей организацией услуг и выполняемых ею работ с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Соответственно, цена договора управления многоквартирным домом включает в себя стоимость:

- ⇒ услуг и работ по управлению многоквартирным домом;
- ⇒ услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- ⇒ работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- ⇒ коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- ⇒ коммунальных услуг, в том числе услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг);
- ⇒ услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта, организацией, проведением капитального ремонта, контролем и приёмкой услуг и работ по капитальному ремонту (о том, какие именно это услуги, см. в ответе на вопрос № 12).

Возможные варианты определения цены договора в части услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества связаны со степенью детализации информации о стоимости услуг и работ, которые предоставляет управляющая организация собственникам при ведении переговоров по условиям договора.

Вариант 1: управляющая организация представляет собственникам предложение по общей стоимости услуг и работ (обычно в расчёте на 1 кв. метр площади помещений в доме) без выделения стоимости отдельных «групп» услуг и работ (управление, содержание, текущий ремонт и т.д.) или стоимости отдельных услуг или работ. Таким образом, стороны договариваются о цене за весь «пакет» услуг и работ.

Необходимо учитывать, что при данном варианте в случае ненадлежащего качества отдельных услуг или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества невозможно соблюсти требования об уменьшении размера платы (штрафе) за такую услугу или работу в соответствии с порядком, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (см. Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность). В договоре необходимо определить, в каком случае (при каких нарушениях) и в каком размере от общей стоимости услуг

и работ управляющей организацией выплачивается штраф собственникам помещений в доме.

Вариант 2: управляющая организация представляет собственникам предложение по стоимости своих услуг и работ отдельно по «группам» - за управление многоквартирным домом, за содержание общего имущества, за текущий ремонт и т.д.

Вариант 3: управляющая организация предоставляет сведения о стоимости каждой своей услуги или работы, что позволяет рассчитать размер расходов на плановые услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме с учётом характеристик многоквартирного дома. Для финансирования работ по текущему ремонту общего имущества, а также внеплановых работ по устранению нарушений, которые в соответствии с требованиями законодательства должны проводиться незамедлительно при обнаружении нарушений, за счёт установленных размеров платежей на эти цели могут формироваться фонд текущих ремонтов и резервный фонд.

15. Какое количество голосов собственников необходимо для утверждения условий договора управления многоквартирным домом на общем собрании собственников?

Для утверждения условий договора управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме необходимо принять решение большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Это общее правило для принятия решений общим собранием в соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса.

Тем не менее, есть часть вопросов, решения по которым принимаются другим количеством голосов. Так, например, основные решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому для утверждения условий договора управления многоквартирным домом, содержащего условие (условия) о его капитальном ремонте, необходимо не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а для выбора управляющей организации владельцем специального счёта – более пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов всех собственников в доме.

Две трети голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме понадобятся также, если собственники захотят включить в договор управления условие о поручении управляющей организации заключить от имени собственников договор (договоры) об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды нежилых помещений, входящих в состав общего имущества, договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) и о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными договорами на условиях, определённых решением общего собрания.

16. С какого момента договор управления многоквартирным домом считается заключённым и когда он вступает в силу?

Момент заключения договора управления многоквартирным домом зависит от способа его заключения.

Так, если договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, выбранной общим собранием собственников помещений, то такой договор считается заключённым и вступает в силу, когда его подпишут собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме (см. ЖК РФ, ст. 162, ч. 1).

Если же договор управления заключается с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводит орган местного самоуправления в соответствии с нормами статей 161 и 200 Жилищного кодекса в порядке, утверждённом постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, то будут действовать другие правила.

Так, если открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится для управления домом-новостройкой, то договор управления таким домом считается заключённым и вступает в силу либо с момента его подписания лицами, принявшими от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (будущие собственники помещений), либо через два месяца со дня проведения открытого конкурса, если к этому времени указанные лица не подписали такой договор. Это норма части 13 статьи 161 Жилищного кодекса.

Открытый конкурс проводится также на основании норм части 4 статьи 161 и части 5 статьи 200 Жилищного кодекса, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. В этих случаях договор управления многоквартирным домом считается заключённым и вступает в силу вне зависимости от того, подписали ли собственники помещений такой договор. Согласно части 7 статьи 162 Жилищного кодекса управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

17. Можно ли утвердить условия договора управления многоквартирным домом на общем собрании до того, как они будут согласованы с управляющей организацией?

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме договор управления заключается на условиях, указанных в решении данного общего собрания. То есть можно предположить, что собственники на общем собрании могут рассмотреть и утвердить условия договора управления и затем предложить утверждённые условия управляющей организации для заключения договора управления. Прямого запрета на такие действия собственников в российском законодательстве не предусмотрено.

С другой стороны, в соответствии с пунктом 1 статьи 420 Гражданского кодекса договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Договор не будет считаться заключённым, если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (см. части 1 статьи 432 ГК РФ).

Поэтому необходимо иметь в виду, что управляющая организация не обязана заключать договор управления многоквартирным домом с собственниками помещений и вправе отказаться его заключать, если условия такого договора являются для неё неприемлемыми (например, экономически необоснованный размер платы за услуги по управлению, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, невозможность оказания отдельных видов услуг ввиду отсутствия необходимого оборудования и квалификации персонала и др.).

Оптимальным для обеих сторон будет порядок подготовки, обсуждения и утверждения условий договора управления многоквартирным домом, представленный ниже:

Этап	Собственники, совет МКД	Управляющая организация
1. Разработка проекта договора	<ul style="list-style-type: none">Опросы, обсуждения для выявления запросов и приоритетов собственниковФормирует проект договора управления МКДИнформирует собственников, получает откликиКорректирует проектНаправляет проект управляющей организации	<ul style="list-style-type: none">Предоставляет совету МКД информацию о результатах осмотров общего имущества, потребностях в обслуживании, ремонте, заменеГотовит предложения по перечню обязательных и дополнительных работ с обоснованием стоимостиПередаёт предложение Совету МКДРассматривает проект договора, подготовленный советом МКД
2. Переговоры и согласование	<ul style="list-style-type: none">Совместное обсуждение проекта договора управления МКДКорректирование проекта договораСовместное информирование собственников, проведение обсужденийСовместная работа над подготовкой предложений для общего собрания	
3. Утверждение	<ul style="list-style-type: none">Утверждение проекта договора управления МКД на общем собрании	<ul style="list-style-type: none">Организация (помощь совету МКД в организации) общего собранияИнформирование собственников о предложениях, выносимых на голосование

По итогам переговоров и утверждения условий договора управления стороны договора: управляющая организация и собственники помещений - подписывают договор управления в установленном законом порядке.

18. Должны ли собственники помещений в многоквартирном доме подписывать договор управления многоквартирным домом, условия которого определены по результатам конкурса, проведённого органом местного самоуправления?

Если собственники помещений не воспользовались правом на выбор способа управления многоквартирным домом, то управляющая организация и условия договора управления определяются по итогам открытого конкурса, который проводит орган местного самоуправления в случаях, предусмотренных частями 4 и 13 статьи 161 и частью 5 статьи 200 Жилищного кодекса. Открытый конкурс проводится:

- ⇒ после выдачи застройщику разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (см. ЖК РФ, ст. 162, ч. 13);
- ⇒ после получения органом местного самоуправления уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии или об её аннулировании. Конкурс в этом случае проводится, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли на общем собрании, созванном органом местного самоуправления, или не реализовали решение о выборе способа управления таким домом или такое собрание не было проведено или не имело кворума (см. ЖК РФ, ст. 200 ч. 5);
- ⇒ если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (см. ЖК РФ, ст. 161, ч. 4);
- ⇒ если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключённого по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (см. ЖК РФ, ст. 161, ч. 4).

Для собственников помещений многоквартирных домов, для которых открытый конкурс проводится в связи с выдачей застройщику разрешения на ввод в эксплуатацию дома, установлен двухмесячный срок со дня проведения открытого конкурса, в течение которого собственники обязаны заключить договор управления с выбранной по конкурсу управляющей организацией. По истечении этого срока договор считается заключённым на условиях, определённых открытым конкурсом, даже если его никто из собственников не подписал (см. ЖК РФ, ст. 162, ч. 13).

Для остальных случаев, когда управляющая организация выбрана по результатам предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса открытого конкурса, договор управления заключается в порядке, установленном статьёй 445 Гражданского кодекса:

выбранная управляющая организация направляет текст договора с условиями, определёнными по результатам такого конкурса, собственникам помещений для подписания (акцепта). Если собственники уклоняются от заключения договора управления, то на основании пункта 4 данной статьи Гражданского кодекса управляющая организация вправе обратиться в суд с требованием о

понууждении собственников заключить договор управления. В этом случае договор считается заключённым с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Следует подчеркнуть, что само по себе подписание или не подписание договора управления собственниками помещений, которые не воспользовались правом самим выбрать способ управления и управляющую организацию, носит во многом формальный характер. Так, согласно части 6 статьи 162 управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Соответственно с этого момента у собственников возникает обязанность оплачивать оказанные им управляющей организацией услуги (см. ЖК РФ, ст. 155 ч. 7). Согласно пункту 3 Порядка внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утверждённого приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 938/пр, изменения в данный реестр вносятся органом государственного жилищного надзора на основании заявления управляющей организации о внесении изменений в реестр, к которому, в числе других документов, прилагается копия договора управления многоквартирным домом, подписанного только управляющей организацией, определённой победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации. Таким образом, фактическое вступление договора управления в силу определяется не фактом его подписания собственниками, а решением о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, которое принимается государственной жилищной инспекцией без учёта факта подписания или не подписания собственниками договора управления многоквартирным домом.

В то же время подписание договора управления даст возможность любому собственнику ознакомиться с его содержанием, изучить все права и обязанности сторон и контролировать в дальнейшем исполнение управляющей организацией её обязательств по договору.

19. Вправе ли председатель совета многоквартирного дома заключить договор управления многоквартирным домом от имени всех собственников помещений в доме? Как можно наделить его такими полномочиями?

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Любой из собственников помещений в многоквартирном доме может наделить другое лицо (своего представителя) полномочием подписать за него договор управления многоквартирным домом. Таким представителем может быть любое физическое или юридическое лицо. Обычной формой удостоверения того, что представитель наделён полномочием совершить какое-то действие от имени представляемого лица, является доверенность (см. ГК РФ, ст. 182, п. 1).

Представителем собственника помещения в многоквартирном доме при подписании договора управления многоквартирным домом может быть, в том числе, и председатель совета многоквартирного дома. На это прямо указано в статье 161¹ Жилищного кодекса. Согласно пункту 3 части 8 данной статьи председатель совета многоквартирного дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. При этом по договору управления приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями.

Таким образом, председатель совета многоквартирного дома может подписать договор управления от имени тех собственников помещений в доме, которые предоставили ему такие полномочия своими доверенностями. Собственники помещений, не выдавшие соответствующие доверенности председателю совета многоквартирного дома, подписывают договор управления сами.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (пункт 4 статьи 185 ГК РФ) полномочия представителя могут содержаться не только в доверенности, но и в договоре либо в решении собрания, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений. Соответственно, полномочия председателя совета многоквартирного дома заключить (подписать) договор управления многоквартирным домом на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, могут быть определены решением общего собрания таких собственников. Для этого в повестку дня общего собрания кроме вопроса об утверждении условий договора управления многоквартирным домом должен быть включён вопрос о предоставлении председателю совета многоквартирного дома полномочий от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор управления многоквартирным домом на условиях, указанных в решении

общего собрания. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений (см. ЖК РФ, ст. 44 ч. 2 и ст. 46 ч. 1) при условии, что общее собрание имеет кворум.

На полномочия, предоставленные решением общего собрания, распространяются правила Гражданского кодекса о доверенности, которая представляет собой «письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу» (ГК РФ, ст. 185, ч. 1). Поэтому важно учесть, кто из собственников помещений в многоквартирном доме при голосовании по повестке дня общего собрания о предоставлении председателю совета многоквартирного дома полномочий заключить (подписать) договор управления проголосовал «за», тем самым письменно подтвердив своё согласие предоставить такое полномочие. Соответственно, рекомендуем председателю совета многоквартирного дома подписывать договор управления от имени только тех собственников помещений, которые в бюллетене голосования по вопросу о предоставлении ему полномочий заключить (подписать) договор управления проголосовали «за».

Необходимо обеспечить возможность для тех собственников помещений, которые не участвовали в общем собрании, и тех, кто на общем собрании проголосовал «против» или «воздержался» по вопросу о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями заключить (подписать) договор управления, самим от своего имени подписать договор, условия которого утверждены решением собрания.

Правомочность подписания договора председателем совета многоквартирного дома важна также для того, чтобы лицензионный орган (государственная жилищная инспекция) принял решение о включении многоквартирного дома в реестр многоквартирных домов, управляемых управляющей организацией, о заключении договора с которой было принято решение общего собрания. Необходимо отметить, что судебная практика в отношении отказов во внесении в реестр лицензий, в том числе из-за отсутствия в приложении к заявлению, подписанного необходимым количеством собственников договора управления, по данному вопросу неоднозначна.

20. Нужно ли товариществу собственников жилья заключать договор управления с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества?

До 2011 года согласно пункту 2 статье 138 Жилищного кодекса (Обязанности товарищества собственников жилья) товарищество собственников жилья было обязано «заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества». Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ пункт 2 статьи 138 был изложен в новой редакции: «Товарищество собственников жилья обязано <...> осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса».

Таким образом, ТСЖ более не обязано заключать с собственниками помещений в доме, не являющимися членами товарищества, договоры о содержании и ремонте общего имущества (то есть, нет обязанности, прямо установленной Жилищным кодексом). В то же время изменения не были внесены в часть 6 статьи 155, согласно которой «не являющиеся членами товарищества собственники жилья <...> собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья <...>, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключёнными с товариществом собственников жилья <...>».

Таким образом, если судить по части 6 статьи 155 Жилищного кодекса, договор между товариществом собственников жилья и собственником, не являющимся членом ТСЖ, должен быть. Но у ТСЖ нет обязанности по закону заключать такие договоры.

При этом в статье 155 Жилищного кодекса в качестве основания внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги названы представленные товариществом собственников жилья платёжные документы и/или информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размещённая товариществом в ГИС ЖКХ.

Можно предположить, что:

- А) если собственник помещения – не член ТСЖ вносит плату товариществу на основании выставленного платёжного документа, даже не имея заключённого с ТСЖ договора, то можно продолжать отношения без заключения договора;
- Б) если собственник помещения заявляет о необходимости заключить договор с ТСЖ, то нет препятствий для заключения такого договора. Главное при этом - отразить в договоре, что ТСЖ обеспечивает управление многоквартирным домом и содержание и [текущий] ремонт общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решениями общего собрания членом товарищества собственников жилья и решениями правления ТСЖ, а не по поручению собственника помещения, с которым ТСЖ заключает договор. Размер платы собственника устанавливается на основании решения общего собрания членом ТСЖ, а не в результате договорённости между ТСЖ и собственника - стороны договора.

СПРАВОЧНИК ПОТРЕБИТЕЛЯ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Тематический выпуск № 3

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК № 3. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ».



*Ведущие эксперты направления "Городское хозяйство"
ИЭГ отвечают на вопросы граждан об организации и
проведении капитального ремонта при формировании
фонда капитального ремонта на специальном счёте.*

**ЗАДАТЬ СВОЙ ВОПРОС МОЖНО НА САЙТЕ ИЭГ:
<http://www.urbaneconomics.ru/spravpotreb>**

Фонд "Институт экономики города"

Почтовый адрес: 125009, Москва, ул. Тверская, д. 20, строение 1

Телефон/факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20

По общим вопросам: mailbox@urbaneconomics.ru

Библиотека Фонда: library@urbaneconomics.ru

Направление «Городское хозяйство»: housing@urbaneconomics.ru

Центр по связям с общественностью:

stbakova@urbaneconomics.ru