

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ (МКД)

Основания заключения договора управления	<p>1) выбор способа управления МКД - управление управляющей организацией (УО): <i>заключение договора управления между собственниками и УО - реализация выбранного способа управления;</i></p> <p>2) результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации, проведенного ОМС</p> <p>3) принятие решения органами управления ТСЖ, ЖСК о заключении договора управления с УО</p>
Стороны договора управления (участники отношений по управлению МКД)	<p>1 сторона: Управляющая организация;</p> <p>2 сторона:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ собственники помещений (жилых, нежилых) в МКД, <u>в том числе орган местного самоуправления (ОМС)</u>, либо уполномоченное им лицо в отношении муниципальных помещений; <p><i>на основании доверенности, выданной собственников, договор от имени собственника может быть заключен председателем Совета МКД;</i></p> <ul style="list-style-type: none">✓ лица, принявшие от застройщика помещение в МКД по передаточному акту (для вновь введенного в эксплуатацию МКД);✓ органы управления ТСЖ, ЖСК (уполномоченные уставом, решением общего собрания членов ТСЖ, ЖСК) <p><i>Лица, пользующиеся помещениями в МКД, не являются стороной договора управления, но действие договора управления на них распространяется</i></p>
Предмет договора управления	<p>1) оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"><p>Надлежащее содержание должно обеспечивать:</p><ul style="list-style-type: none">-соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества;-доступность пользования помещениями и иным общим имуществом МКД;-соблюдение прав и законных интересов собственников МКД, а также иных лиц;- постоянную готовность инженерного оборудования для предоставления КУ<p><u>Минимальный перечень услуг и работ</u>, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 - <i>применяется к отношениям, возникшим после 20.04.2013.</i></p></div> <p>2) предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в МКД лицам</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"><p>УО не вправе отказаться от включения в договор управления условий о предоставлении коммунальных услуг (КУ) того вида, предоставление которых возможным с учетом степени благоустройства МКД</p><p style="text-align: right;">п.9 Правил № 354</p><p>если УО после заключения договора управления не приступила к предоставлению КУ – потребитель вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в соответствии с Законом РФ "О защите прав потребителей"</p><p style="text-align: right;">п.п. а) п. 157 Правил № 354</p></div> <p>3) осуществление иной направленной на достижение целей управления деятельности.</p> <p style="text-align: right;">п.2ст.162 ЖК РФ</p>

Заклучение
договора
управления

Договор управления МКД заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Договор управления заключается с каждым собственником помещения в доме.

Собственники помещений в доме, **обладающие более чем 50 % голосов** от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Вывод!!! Если договор управления подписан собственниками, обладающими менее 50 % голосов - договор считается незаключенным → способ управления не реализован (данное правило применяется к отношениям, возникшим после 18.11.2011).

п.1ст.162 ЖК РФ

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

п.4ст.162 ЖК РФ

Порядок согласования условий договора управления:

✓ условия договора управления утверждаются решением общего собрания собственников;

✓ до принятия решения общим собранием решения о заключении договора управления, Совет МКД дает заключение по условиям договора управления, председатель Совета МКД – вправе вступать в переговоры с УО относительно условий договора

п.п. 4 п. 5, п.п. 1 п. 8 161.1. ЖК РФ

Существенные
условия
договора
управления

1) состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома:

в договоре должен быть прописан состав общего имущества конкретного МКД с учетом его конструктивных особенностей, степени износа, техническое состояние, от этого зависит перечень работ и услуг по МКД;

УО в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ по требованию собственников обязана предоставить акт обследования технического состояния МКД, другие документы, содержащие сведения о выявленных дефектах

п. 6 Правил № 416

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет УО:

УО должна предоставить собственникам предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ, которые учитывают состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения МКД;

п. 31 Правил № 491

*перечень услуг и работ, предлагаемый УО, разрабатывается с учетом **минимального перечня***

п.п. в) п. 4 Правил № 416

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:

размер платы устанавливается с учетом предложений УО (см. выше), решение общего собрания об установлении размера платы принимается на срок не менее чем 1 год. Размер платы одинаковый для всех собственников помещений;

*в предложения УО должны включаться **расчет и обоснование финансовых потребностей**, необходимых для оказания услуг и выполнения работ (по перечню), входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей*

п.п. в) п. 4 Правил № 416

Вывод!!! Одновременно при избрании УО, необходимо принимать отдельные решения об утверждении перечня услуги и работ, об утверждении размера платы → на основании предложений УО. Решение данных вопросов путем утверждения условий договора управления недостаточно → как правило, условия договора управления носят общий характер, не конкретизированы для МКД.

Существенные условия договора управления

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

необходимо определить лиц из числа собственников – председатель Совета МКД уполномоченных осуществлять контроль, прописать механизм контроля, в т.ч.:

- получения информации УО о выполнении договора управления (отчета) – согласование формы, содержания отчета, сроков предоставления, порядка рассмотрения собственниками;
- приемки оказанных услуг, выполненных работ (формы актов, периодичность, порядок составления);
- фиксации фактов нарушения качества услуг (формы актов, периодичность, порядок составления);
- иные формы контроля.

п.3ст.162 ЖК РФ

Срок действия договора управления

Договор управления заключается:

- ✓ при выборе УО общим собранием собственников помещений – на срок не менее чем 1 год и не более чем 5 лет;
- ✓ при отборе УО по результатам открытого конкурса, проведенного ОМС - на срок не менее чем 1 год и не более чем 3 года

п.5 ст.162 ЖК РФ

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

п.6 ст.162 ЖК РФ

Если иное не установлено договором управления МКД, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

п.7 ст.162 ЖК РФ

Изменение и (или) расторжение договора управления

Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

п.8 ст.162 ЖК РФ

Гражданское законодательство предусматривает расторжение договора в следующих случаях:

- ✓ по соглашению сторон: стороны договора управления согласны расторгнуть договор, в этом случае с прежней управляющей организацией подписывается соглашение о расторжении договора;
- ✓ по основаниям, предусмотренным в самом договоре: сторонами в договоре управления МКД предусмотрены основания и порядок расторжения договора;
- ✓ по основаниям, предусмотренным ГК РФ: договор, может быть расторгнут в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Изменение обстоятельств, признается ГК РФ существенным, когда эти обстоятельства изменились настолько сильно, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Если в этом случае добровольное согласие сторон о расторжении договора отсутствует, договор, может быть расторгнут в судебном порядке.

- ✓ по основаниям, предусмотренным другими законами: ст. 161 ЖК РФ предоставляет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме право в любое время изменить способ управления МКД.

Такое решение должно повлечь расторжение договора с управляющей организацией, в соответствии с которым эта управляющая организация управляла домом.

Изменение и
(или)
расторжение
договора
управления

✓ по решению суда: при существенном нарушении договора управления МКД.

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

ст. 450, 451 ГК РФ

Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания вправе отказаться от исполнения договора управления МКД в одностороннем порядке, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

п.8.2 ст.162 ЖК РФ

Выводы!!!

1. Необходимо установить факт невыполнения договора управления со стороны УО:

✓ по результатам проверок органов муниципального жилищного контроля, жилищного надзора;

✓ по результатам проверки органа местного самоуправления на основании обращения собственников по вопросу невыполнения управляющей организацией своих обязательств в рамках ст. 165 ЖК РФ;

✓ на основании документов, составленных в рамках контроля за исполнением договора управления со стороны собственников, уполномоченных ими лиц – председателем Советом МКД.

2. Для расторжения договора управления недостаточно только лишь принять решение об этом на общем собрании, необходимо соблюдать саму процедуру расторжения договора

✓ необходимо подписать соответствующее соглашение, в котором предусмотреть порядок передачи технической документации, самого объекта - многоквартирного дома, возмещения убытков, которые могут возникнуть у любой из сторон;

✓ при одностороннем расторжении договора в случае отказа управляющей организации, такой договор должен быть расторгнут в судебном порядке.

ВАЖНО!!! Принимая решение об отказе от управляющей организации, собственники, как правило, одновременно выбирают новую управляющую организацию, либо иной способ управления, например, создают ТСЖ. Необходимо помнить, что новая управляющая организация может приступить к управлению МКД только после полного завершения процедуры расторжения договора управления с предыдущей компанией. Иной подход создает почву для возникновения "двойных" управляющих организаций и "двойных" квитанций.

УО за 30 дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением домом документы:

- вновь выбранной УО;

- ТСЖ, ЖСК, иному кооперативу;

- собственнику, указанному в решении общего собрания о выборе непосредственного способа управления

Порядок передачи технической и иной документации, предусмотрен разделом 5 Правил № 416.

Основные
правовые акты,
регулирующие
отношения
в сфере
управления
МКД

✓ Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ);

✓ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила № 491);

✓ Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (Правила № 290);

✓ Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (Правила № 416).