



НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ



ОБЩЕСТВЕННАЯ
ПАЛАТА
КРАСНОЯРСКА

Семинар 3-2019: Как должен выглядеть правильный договор управления многоквартирным домом?

Докладчик:

Председатель комиссии по городскому хозяйству и экологии
Общественной палаты города Красноярск

Иванов Дмитрий Владимирович

Где прописаны обязательные требования к договору управления?

1

Где прописаны обязательные требования к договору управления?

- Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом.
- Глава 27 ГК РФ. Понятие и условия договора (статьи 420 - 431.2).
- Закон о защите прав потребителей.
- Также при составлении договора управления надо учитывать:
- ПП РФ от 13.08.2006 N 491,
- ПП РФ от 15.05.2013 N 416,
- ПП РФ от 06.05.2011 N 354,
- И другие обязательные требования.

Статья 422 ГК РФ

- 1. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.
- 2. Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Что такое договор управления?

2

Ч.2 ст. 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- По договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД, органов управления ТСЖ/ЖСК, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Кем утверждается текст договора управления многоквартирного дома?

3

Кем утверждается текст договора управления многоквартирного дома?

- Часть 1 статья 162 ЖК РФ
- 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.

Кем подписывается договор управления многоквартирного дома?

4

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 1
- Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.
- Он заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 1
- 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.

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 1.1
- Для новостроек, для которых управляющая организация выбрана по результатам конкурса, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом.
- При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 2.1
- Договор управления МКД, заключенный в "порядке", установленном настоящей статьей, должен быть размещен управляющей организацией в ГИС ЖКХ в "порядке", установленном Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 (ред. от 16.10.2017).

Может ли договор
управления подписываться
председателем совета МКД?

5

Статья 161.1 ЖК РФ. Совет многоквартирного дома

- Пункт 3, части 5. Председатель совета многоквартирного дома:
- **На основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, председатель совета МКД заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом.**
- По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями.
- Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц

п.1 и п. 4 ст. 185 ГК РФ

- Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами. Письменное уполномочие, в том числе на представление интересов в суде, может содержаться как в отдельном документе (доверенности), так и в договоре, решении собрания.

Что обязательно должно
быть в договоре управления
многоквартирным домом?

6

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 3. В договоре управления МКД должны быть указаны:
- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 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;
- 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;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Что необходимо и
желательно иметь в
договоре управления?

7

Что должно быть в договоре управления по ЖК РФ?

8

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 3. В договоре управления МКД должны быть указаны:
- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 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;
- 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;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Существует ли какой-то
типовой договор управления
многоквартирным домом?

9

Существует ли какой-то типовой договор управления многоквартирным домом?

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 г. № 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах"

Что должно быть в тех или иных условиях договора управления?

10

Условия о сторонах договора управления

- Одна сторона - управляющая компания.
- Вторая сторона - собственники, ТСЖ/ЖСК, лица, принявшие от застройщика по актам-приема-передачи квартиры, застройщик.

Условия о сторонах договора управления

- Должны быть указаны сведения о лицах, уполномоченных на заключение договора!

Должны быть указаны сведения о лицах, уполномоченных на заключение договора:

- - Устав (для юрлиц),
- - Документы, подтверждающие личность (для физлиц),
- - Реквизиты документов, подтверждающих право собственности,
- - Устав ТСЖ/ЖСК (при необходимости),
- - Доверенности,

Должны быть указаны сведения о лицах, уполномоченных на заключение договора:

- - Протокол общего собрания о выборе УК и/или способа управления (при наличии),
- - Протокол общего собрания об утверждении условий договора управления,
- - Протокол общего собрания, наделяющий председателя совета дома полномочиями на подписание договора,
- - Протокол конкурса, по которому выбрана УК (при необходимости),
- - Прочие необходимые документы.

Условия о месте исполнения договора управления

- Адрес многоквартирного дома и состав общего имущества (с указанием технического состояния).

Состав общего имущества МКД (ч.1 ПП РФ от 13.08.2006 N 491)

- 2. В состав общего имущества включаются:
 - а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
 - б) крыши;
 - в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

Состав общего имущества МКД (ч.1 ПП РФ от 13.08.2006 N 491)

- 2. В состав общего имущества включаются:
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Условия о предмете договора

- - Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- - Перечень коммунальных услуг, исполнителем которых является УК,
- - Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома,
- - Перечень услуг и работ по капитальному ремонту.

Перечень работ и услуг

- Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п.17 Правил № 491),

Перечень работ и услуг

- Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1² статьи 161 ЖК РФ).

Перечень работ и услуг (раздел 3 Правил № 416)

- 5. Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения управляющей организацией.
- 6. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.
- 7. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.
- 8. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Условия о дате заключения договора, дате начала оказания услуг и выполнения работ по договору и сроке его действия

- Дата заключение договора - дата, когда его подписали стороны, после того как он был утвержден на собрании.
- Дата начала оказания услуг (дата начала действия договора) - с момента включения дома в лицензию УК ().
- Срок действия договора.

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 5. Договор управления многоквартирным домом заключается:
 - 1) Если жители самостоятельно выбрали управляющую организацию, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;
 - 2) Если управляющая организация была выбрана по конкурсу, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;
 - 3) Если это договор управления для новостройки, он заключается между застройщиком и управляющей организации, на срок не более чем три месяца.

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.
- Часть 7. 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.

Условия о порядке осуществления деятельности по управлению

- Порядок взаимодействия с ТСЖ, ЖСК или застройщиком по вопросам управления многоквартирным домом.

Условия о порядке выполнения работ и оказания услуг

- - Выполняемые работы и оказываемые услуги должны соответствовать требованиям законодательства,
- - Условия о порядке изменения соответствующих перечней работ и услуг,
- - Условия о форме подготовки предложений по выполняемым работам,
- - Требования к показателям качества выполнения работ и оказания услуг, а также к предельным сроками устранения неисправностей.

Условия о порядке выполнения работ и оказания услуг

- - Условия о порядке оплаты работ (услуг) выполненными третьими лицами.
- - Условие о порядке списания средств с лицевого счета дома на выполненные работы и услуги.

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 12. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Условия о порядке предоставления коммунальных услуг

- - Для тех коммунальных услуг исполнителем которых является УК,
- - Требования к качеству предоставляемых услуг,
- - Условия и порядок снятия/передачи показаний индивидуальных приборов учета,
- - Условия и порядок отключения за неуплату,

Условия о порядке предоставления коммунальных услуг

- - Условия и порядок снятия показаний общедомовых приборов учета,
- - Условия определения размера платы за коммунальные ресурсы, потреблённые для содержания общего имущества в многоквартирном доме (т.н. ОДН) по показаниям общедомовых приборов учета или по нормативам.

Условия о порядке организации работ по капитальному ремонту

- - Если фонд капитального ремонта для данного дома формируется на спец счете – то можно прописать условия о видах услуг и(или) работ по капитальному ремонту, которые осуществляет УК по решению общего собрания,
- - Для спецсчета – прописать порядок утверждения дополнительных работ по капремонту,
- - Можно прописать условия о направлении средств с аренды общего имущества на капремонт.

Условия о цене договора и порядке ее определения

- Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, по управлению многоквартирным домом, по предоставлению коммунальных услуг, предусмотренных Приложением 6 к настоящему договору. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

Цена договора (Статья 424 ГК РФ)

- 1. Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.
- В предусмотренных "законом" случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.
- 2. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.
- Правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, не применяются в случаях, установленных в ст. 555, ст. 654, ст. 1234, ст. 1235 ГК РФ.
- 3. В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Условия о цене договора и порядке ее определения

- Размер платы за содержание и текущий ремонт, а также размер платы за управление многоквартирным домом, определяется на основе перечня работ и услуг, устанавливаются из расчета на 1 кв. метр площади жилого или нежилого помещения,
- В случае изменения перечня по инициативе потребителей в порядке, предусмотренном договором, размер платы подлежит пересмотру одновременно с изменением перечня. Решение об изменении размера платы вступает в силу одновременно с решением об изменении перечня.

Условия о порядке внесения платы по договору

- Плата за содержание, ремонт и предусмотренные договором коммунальные услуги вносится потребителями ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым исполнителем либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

Условия о порядке допуска представителей УК в помещение для осмотра или ремонта общего имущества

Условия об информационном взаимодействии между УО и собственниками

- Порядок, сроки и случаи предоставления информации, связанной с:
 - - содержанием общего имущества МКД, в том числе информации о его составе и техническом состоянии,
 - - предоставлением коммунальных услуг, в том числе информации о потреблении,
 - - исполнением договора управления,
 - - осуществлением аварийно-диспетчерского обслуживания,
 - - порядком обработки персональных данных.

Условия о порядке рассмотрения УО жалоб и претензий со стороны собственников

- - Тут Минстрой РФ предлагает включить в договор управления штрафные санкции за просрочку со стороны УК при реагировании на жалобы и претензии,
- - Форма и порядок предоставления ответа на жалобы и претензии.

Условия о порядке предоставления отчетов

- - Сроки и периодичность предоставления отчета,
- - Ответственность за просрочку предоставления отчета,
- - Порядок рассмотрения возражений собственников по отчету,
- - Форма отчета.

Условия о порядке сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг)

- - Размещение информации о графиках выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества,
- - Размещение информации о лицах, уполномоченных собственниками на подписание актов выполнения работ и оказания услуг и составлении актов об оказании услуг и выполнении работ ненадлежащего качества (председатель совета МКД).

Условия о порядке сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг)

- - Условие о периодичности подписания актов о выполненных работах и оказанных услугах,
- - Условие о порядке урегулирования разногласий, возникших при подписании актов,
- - Условие о сроках подписания актов представителем собственников.

Условия о правилах проживания в многоквартирном доме

- Условие об общих правилах проживания в многоквартирном доме и об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам и условия распоряжения средствами, поступившими в результате такой передачи, обязанности управляющей организации использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

Условия об организации общих собраний собственников

- Условие об организации проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, которое может быть оформлено в форме Регламента проведения общего собрания, устанавливающего компетенцию, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме, порядок хранения протоколов общих собраний.

Условия о порядке осуществления контроля за выполнением УО ее обязательств по договору управления

- - Форма и периодичность отчетов УК,
- - Участие представителей собственников в осмотрах общего имущества многоквартирного дома,
- - Присутствие представителей собственников при выполнении работ, или условия о процессе фиксации факта произведения работ (выполнения услуг).

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 11. 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, а также размещает указанный отчет в ГИС ЖКХ.

Условия о порядке регистрации фактов нарушения условий договора управления

- - Порядок составления акта о соответствующем нарушении,
- - Форма акта,
- - Порядок перерасчета размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в сторону уменьшения на основании факта нарушения условий договора управления.

Условия о правах и обязанностях сторон по договору управления по предоставлению информации, необходимой для выполнения договора управления

Условия об ответственности сторон договора управления в соответствии с действующим законодательством

- Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника помещения.

Условия о порядке разрешения споров и разногласий

- - Условие, что споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий договора управления, могут быть урегулированы путем переговоров.
- - В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении договора управления, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

Условия о последствии прекращения срока действия договора управления и последствиях его досрочного расторжения

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

- Часть 8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Условия о порядке подписания и хранения договора управления и приложений к нему

Перечень приложений к договору управления может включать в себя:

- а) реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан и количества комнат в жилых помещениях);
- б) состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;
- в) перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
- г) характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;
- д) информация о представителях управляющей организации, уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме;

Перечень приложений к договору управления может включать в себя:

- е) информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей организацией;
- ж) порядок выдачи копий договора управления;
- з) порядок обработки персональных данных граждан, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме и пользователей помещений в многоквартирном доме, для целей исполнения договора управления;
- и) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- к) порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Перечень приложений к договору управления может включать в себя:

- л) требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора управления;
- м) перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги;
- н) порядок определения размера формирования и использования резервов (резерв на текущий ремонт, резерв на выполнение непредвиденных работ);
- о) форма платежного документа и порядок его предъявления для внесения платы по договору управления;
- п) порядок контроля за исполнением договора управления управляющей организацией;

Перечень приложений к договору управления может включать в себя:

- р) порядок представления управляющей организации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информации об исполнении договора управления;
- с) форма отчета управляющей организации;
- т) порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- у) форма акта установления факта непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества;
- ф) форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок согласования изменений в договоре управления

11

Согласование изменений в договоре управления

По инициативе собственников

- Инициатором изменений выступает общее собрание собственников МКД.
- На случай, если УК не согласится с предложенными изменениями, целесообразно наделить председателя совета дома полномочиями на обращение в суд по вопросам, связанным с управлением МКД (п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ).
- Также целесообразно наделить председателя совета МКД полномочиями по подписанию договора управления со стороны собственников (п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ).

По инициативе управляющей компании

- Инициатором выступает УК, в соответствии с ее уставом.

Согласование изменений в договоре управления

По инициативе собственников

- Один или несколько собственников, инициирующих изменения в договоре управления, инициируют собрание.

По инициативе управляющей компании

- УК либо направляет одному из собственников, или всем собственникам свою редакцию дополнительного соглашения или нового договора управления, и они затем могут инициировать собрание с соответствующей повесткой.
- Либо же, УК сама имеет право выступить инициатором собрания.

Согласование изменений в договоре управления

По инициативе собственников

- Повестка собрания:
 1. О утверждении порядка проведения собрания, об утверждении председателя и секретаря собрания, об утверждении счетной комиссии (не обязательно) и прочие процедурные вопросы.
 2. О внесении изменений в договор управления МКД (в перечень работ и услуг, в порядок определения цены договора и. т. д.), путем заключения дополнительного соглашения к договору управления или.
 3. О наделении председателя совета МКД полномочиями обратиться в суд, в случае если УК выразит несогласие по поводу предложенных изменений в договор управления в соответствии с п.1 и п. 4 ст. 185 ГК РФ и п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ.
 4. О наделении председателя совета МКД полномочиями по подписанию договора управления многоквартирным домом, дополнительных соглашений к договору управления многоквартирным домом в соответствии с п.1 и п. 4 ст. 185 ГК РФ и п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ.

По инициативе управляющей компании

Согласование изменений в договоре управления

По инициативе собственников

- Собственники на собрании голосуют за принятие данных поправок.

По инициативе управляющей компании

- Если собственники голосуют за принятие данных поправок, то новый договор или дополнительное соглашение к договору управления МКД вступают в силу с той даты, которая в них указана.

Согласование изменений в договоре управления

По инициативе собственников

- Принятые поправки должны быть направлены в УК, желательно заказным письмом.
- Не забываем о том, что с 11 января 2018 года оригинал протокола собрания и решений собственников подлежит направлению в управляющую организацию в течение 10 дней с момента проведения собрания.

По инициативе управляющей компании

- Дополнительное соглашение к договору управления или новый договор управления должны быть опубликованы на сайте УК и в ГИС ЖКХ.

Согласование изменений в договоре управления

По инициативе собственников

- В течение 30 дней УК должна или выразить свое согласие с данными правками, или прислать протокол разногласий, или может проигнорировать запрос.

По инициативе управляющей компании

- Если УК не инициировала собрание, но направила свои поправки всем собственникам, они также, в течение 30 дней должны либо утвердить эти поправки на собрании, либо утвердить на собрании свой протокол разногласий.

Согласование изменений в договоре управления

По инициативе собственников

- Если предложения УК, указанные в протоколе разногласий устраивают собственников, то они могут провести новое собрание и утвердить на нем новую редакцию дополнительного соглашения к договору управления с учетом протокола разногласия, полученного от УК.

По инициативе управляющей компании

- Если предложения собственников, указанные в протоколе разногласий устраивают УК, то стороны подписывают новый договор управления или дополнительное соглашение к договору управления.

Согласование изменений в договоре управления

По инициативе собственников

- Если УК не ответила в течение 30 дней, или же ответила простым отказом, или же собственники не устраивают предложения написанные в предоставленном УК протоколе разногласия, представитель собственников (председатель совета МКД) вправе обратиться в суд (ч.2 ст.452 ГК РФ).

По инициативе управляющей компании

Может ли УК в одностороннем порядке расторгнуть договор управления?

Дополнительный материал

ч.8 ст.162 ЖК РФ

- Изменение и/или расторжение договора управления МКД происходит в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
- При этом, в ст.450 ГК РФ сказано, что данные действия возможны по соглашению обеих сторон, если иное не предусмотрено по законодательству.

ч. 2 ст. 310 ГК РФ

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

Вывод из этого и других НПА

- По инициативе управляющей компании договор может быть расторгнут только в судебном порядке, но при обстоятельствах существенного нарушения его условий со стороны жильцов МКД.

Как и кем контролируется,
чтобы договор управления
соответствовал
законодательству?

12

Куда жаловаться, если договор управления не соответствует требованиям законодательства?

- Исполнение обязанностей по договору управления является одним из лицензионных требований (пп. «б» п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 г. N 1110)).
- Но полномочий на проверку соответствия договора управления требованиям законодательства у ГЖИ нет*.

Следующие семинары в 2019 году

Следующие семинары в 2019 году:

- **24 апреля** – Общее собрания собственников в многоквартирном доме;
- **22 мая** – Организация капитального ремонта в многоквартирных домах;
- **19 июня** – Новое в законодательстве ЖКХ за первое полугодие 2019 года.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Наш сайт: нкжкх.рф

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны ул.
Ленина),

Телефон нашей приемной:

(391) 288-16-10