

О Договоре управления многоквартирным домом.

I. Разъяснение действующего законодательства в области управления многоквартирным домом управляющей организацией.

1. Собственники помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) обязаны при выборе управляющей организации (далее - УО) заключить с ней договор управления на оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме. Управление МКД осуществляется УО на основании лицензии, выданной Государственной жилищной инспекцией.

2. Договор управления может быть заключён с каждым собственником помещения. В случае, если собственники помещений в МКД обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений, то они могут выступать в качестве одной стороны заключаемого договора (п.1 ст.162 ЖК РФ).

Следовательно, председатель Совета дома может подписать договор, если он выбран более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений. Право выбора способа заключения договора принадлежит собственникам помещений (п.2 ст.1 ЖК РФ). Договор управления многоквартирным домом имеет публичный характер, т.к. УО обязана заключить договор со всеми собственниками помещений в МКД на одинаковых условиях.

3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ);
- Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённые постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила №354);
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491(далее – Правила №491);
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД....» (далее – Перечень №290);
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила №416);

- Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Правила №410);;
- Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила №170);
- Приказом Минстроя РФ от 07.02.2024 №79 «Состав, сроки и периодичность размещение информации в государственной системе...» (далее – Приказ №79);
- иными нормативно-правовыми актами, содержащими обязательные для сторон правила в сфере управления многоквартирным домом.

Следует обратить внимание, что некоторые законодательные акты являются положениями ЖК РФ:

- Правила № 354 (п.1.1 ст.157 ЖК РФ);
- Правила № 416 (п.1 ст.161 ЖК РФ);
- Перечень № 290 (п.1.2 ст.161 ЖК РФ);
- Правило № 491 (п.2.3 ст.161 ЖК РФ);
- Правило № 410 (п.2.3 ст.161 ЖК РФ).

4. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах положениям ЖК РФ применяются положения ЖК РФ (п. 8 ст. 5 ЖК РФ).

В Постановлении Пленума ВС от 02.07.2009 №14 указано, что наибольшую юридическую силу среди актов жилищного законодательства в регулировании жилищных отношений имеет ЖК РФ. В случае выявления судом несоответствия норм иных актов жилищного законодательства положениям ЖК РФ должны применяться нормы ЖК.

5. Если исполнителем коммунальных услуг является УО, Собственники жилых помещений имеют право принять решение о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества МКД) в адрес ресурсоснабжающих организаций. (ст.64 Правил №354).

6. Плата за отведение сточных вод при содержании общего имущества взимается при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления данной коммунальной услуги при содержании общего имущества. (п. 9.1 статьи 156 ЖК РФ).

Разъяснение: плата взимается если МКД оборудован общим приёмным устройством сточных вод.

7. В договор можно включать любые условия, которые не противоречат нормам ЖК РФ и другим правовым нормативным актам. Условия договора, противоречащие нормам действующего законодательства, судом могут быть признаны недействительными. Недействительные условия договора влекут недействительность договора в целом или его части.

8. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений должно соответствовать требованиям ФЗ от 07.02.1992 №2300 «О защите прав потребителей» (далее – Закон №ЗПП) (п.1.1 ст.161 ЖК РФ).

В соответствии с правовыми нормами Закона №ЗПП условия договора, нарушающие правила, установленные Законом №ЗПП, законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами, ущемляющих права потребителя относятся к недопустимым условиям. Недопустимые условия договора, ущемляющие права потребителя, ничтожны (ст.16 Закона №ЗПП).

9. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно обеспечивать безопасность жизни и здоровья граждан в соответствии с требованиями ФЗ от 23 февраля 2013 г. № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма...» (далее Закон №15). В лифтах и помещениях общего пользования МКД, помещениях, составляющих общее имущество УО обязана разметить знак «Запрет курения» табака (пп.10 п.1 ст.12 и п.5 ст.12 Закона №15). Не размещение знака относится к административному правонарушению.

10. Следует иметь ввиду, что для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда размер платы за содержание жилого помещения устанавливаются органами местного самоуправления. (п.3 ст.156 ЖК РФ).

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем (органами местного самоуправления) этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.(п.4 ст.155 ЖК РФ).

В пункте 1 ст.154 ЖК РФ установлено, какие жилищно-коммунальные услуги обязан оплачивать наниматель, проживающий в МКД по договорам социального найма, ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Требовать с нанимателя оплачивать плановые текущие ремонтные работы, которые проводятся по решению общего собрания собственников, за

отдельную плату – незаконно, т.к. в ЖК РФ нет нормы, позволяющей брать с нанимателей дополнительную плату за текущий плановый ремонт.

В проведении планового текущего ремонта, так и капитального обязан участвовать наймодатель. В пп.2 п.2. ст.65 ЖК РФ «Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма» установлено, что наймодатель кроме капитального ремонта обязан принимать участие и в ремонте общего имущества многоквартирного дома, в котором находится сданное внаём жилое помещение.

11. В жилищном законодательстве существует два вида текущего ремонта общего имущества МКД:

- текущий ремонт, который проводится ежемесячно, носит аварийно-восстановительный характер и проводится по договору управления МКД;
- текущий ремонт, который проводится по решению общего собрания собственников, носит плановый характер (ч.4.1 п.4 ст. 44 ЖК РФ и п.18 ст.10 Правила №491).

Действие договора управления не распространяется на проведение плановых текущих работ, утверждённых общим собранием собственников помещений. Плановый текущий ремонт проводится за отдельную плату по договору подряда в соответствии со ст.702 ГК РФ.

12. Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключённым, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Отсутствие в договоре одного из существенных условий суд может признать договор незаключённым.

II. В договоре управления установлены существенные условия:
(п.3 ст.162 ЖК РФ)

- Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.
- Перечень работ и 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.
- Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.
- Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.
- Обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией договор о техническом

обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его состояние.

Форма Акта о составе и состоянии общего имущества не установлена в Правилах №491, но в соответствии с п.1 ст.7 ЖК РФ следует использовать форму Акта, приведённую в Приложении №1 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения открытого конкурса по отбору УО ...».

УО не должна переписывать статью 2 Правил №491 (общие положения) в договор управления. УО обязана конкретно указать в договоре весь состав общего имущества МКД и его характеристики. Если УО не выполнила это условие, то суд может признать договор незаключённым.

2. Перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ (п.1.2 ст.161 ЖК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 утверждён минимальный перечень услуг и работ, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения».

«Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учётом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени

заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.»

(Постановление Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 г. №6464/10).

«Из системного толкования положений частей 1, 11 и 23 статьи 161, пункта 2 статьи 162 ЖК РФ следует, что требования, которые предъявляются к выполнению работ по управлению и техническому обслуживанию дома, все текущие и неотложные работы и услуги в отношении общего имущества многоквартирного дома считаются предусмотренными в договоре в силу правил содержания дома как объекта недвижимости и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные работы и услуги.»

(Определение Верховного суда РФ от 16.06.2023 № 51-КГ23-3-К8).

В Перечне работ и услуг обязательно надо указать цену договора на техническое обслуживание общего газового оборудования и договора на диагностику общего газового оборудования, заключённого со специализированной организацией.

Следует обратить внимание, что Правительством РФ установлен не только минимальный перечень работ и услуг, но и порядок их оказания и выполнения. Изменение минимального Перечня №290 не допускается как УО, так и собственниками помещений. В перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД за дополнительную плату могут быть включены работы и услуги, не включённые в минимальный перечень.

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.

Цена договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги определяются в соответствии с правилами, закреплёнными в разделе VII ЖК РФ. При определении перечня услуг и работ цену следует указывать с НДС.

С 2025 года УО с порогом дохода свыше 60 млн рублей должны исчислять и платить такой налог даже при упрощённой системе налогообложения: от 60 до 150 млн рублей ставка составит 5%; от 150 до 300 млн рублей – 7%; свыше 300 млн – 20%. Включить новые налоговые расходы в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения без решения общего собрания собственников нельзя.

Обязательно требовать от УО указать в цене договора предполагаемый доход. В соответствии с п.14.6. раздела 14 Приказа №79 ежегодно, в течение I квартала текущего года за предыдущий год, в котором УО осуществляла

деятельность по управлению МКД, обязана указывать в отчёте сумму доходов, полученных за оказание услуг по управлению домом за отчётный период и понесённых расходов. Кроме того, обязана представить годовую бухгалтерскую (финансовую) отчётность.

Ежеквартально, до 30 числа месяца, следующего за отчётным кварталом УО обязана размещать в системе данные о выручке за квартал, прибылях за квартал, денежных средствах и другой финансовой отчётности. (п. 14.7. раздел 14 Приказа №79).

Следует обратить внимание на это положение ЖК РФ.

«Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе 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 остаётся в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг...».

(п.12 ст.162 ЖК РФ).

Следовательно, при нарушении качества предоставляемых УО жилищно-коммунальных услуг обязательно надо составлять Акт проверки качества в соответствии с разделом X Правил №354.

Обязательно следует включить в договор условие, что любое увеличение платы за содержание жилого помещения должно быть утверждено общим собранием собственников. В жилищном законодательстве установлены правовые нормы, как следует проводить увеличение цены договора управления и отсутствует обязанность собственников помещений проводить индексацию цены содержания общего имущества в зависимости от инфляции.

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

Под порядком осуществления контроля подразумеваются способы осуществления контроля, процедуры контроля, сроки и периодичность контрольных мероприятий, оформление результатов контроля.

Собственники и их уполномоченные представители (председатель совета дома, совет дома и созданные для целей контроля комиссии) осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления МКД путем направления УО запросов на информацию о

перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ, проверки предоставляемой УО информации, в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, проведения соответствующей экспертизы, участие в проведении текущих, сезонных и внеочередных осмотров общего имущества МКД, участия в приёмке выполненных работ и услуг.

В договоре управления должны быть опубликованы формы актов:

- форма акта приёмки выполненных работ (Приказ №761);
- форма акта о нарушении нормативов качества или периодичности оказания жилищно-коммунальных услуг (ч.4 п.8 ст.161.1 ЖК РФ);
- форма акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (ч.6 ст.34 Правил №416);
- форма акта технического состояния многоквартирного дома (Приложение № 1 к Правилам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса...»;
- форма акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в МКД. (ч.4 ст.34 Правил № 416).

Акты приёмки выполненных работ имеет право подписать председатель совета дома или лицо, уполномоченное общим собранием собственников. (п.4.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ). Для наделения этих лиц полномочиями необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

5. Обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

УО в целях надлежащего содержания общего газового оборудования обязана заключить два договора:

1. Договор на техническое обслуживание общего газового оборудования, заключённого с поставщиком газа.
2. Договор на диагностику общего газового оборудования, заключённого со специализированной организацией, имеющей лицензию.

Техническое диагностирование внутридомового газового оборудования проводится в соответствии с Приказом Ростехнадзора от 17.12.201 №613.

Приказом №613 утверждены Правила проведения технического диагностирования внутридомового и (или) внутриквартирного оборудования. Перечнем №290 установлен минимальный перечень услуг и работ, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В статье 21 Перечня №290 установлено:

«21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

- 1. организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;***
- 2. организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;*
- 3. при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.»*

УО не имеют права требовать с жителей дополнительно плату за проведение технической диагностики, т.к. в плату по статье «Содержание жилого помещения» входит и плата за проведение диагностики внутридомового газового оборудования.

Данная позиция подтверждена Верховным судом РФ в Определениях от 09.11.2018 №310-КГ18-18347, 310-КГ18-3877, 307-ЭС19-23451, 308-ЭС20-14012.

17.05.2025

В.Бабичев