

Договор управления многоквартирным домом: актуальная редакция

Фролова Ольга Евгеньевна,
председатель Правления
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»,
Руководитель Воронежского
городского центра
общественного контроля
в сфере ЖКХ

УПРАВЛЕНИЕ МКД

- **согласованная деятельность** собственников по надлежащему содержанию ОИ;
- обеспечение **благоприятных и безопасных условия** проживания граждан в доме;
- решение вопросов **пользования** ОИ;
- предоставление **КУ** гражданам в этом доме (если на ОСС не принято решение о заключении прямых договоров с РСО и РО по обращению с ТКО).

УПРАВЛЕНИЕ МКД

Деятельность по управлению МКД - **выполнение стандартов**, направленных на достижение целей, установленных [ст.161](#) ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД ([п.2](#) Правил № 416).

Управлять домом может только УО, которая имеет соответствующую **лицензию** ([ч.1.3 ст.161](#) ЖК РФ).

ВНИМАНИЕ!

*Управление осуществляется в отношении **каждого отдельного МКД**, исходя из **Минимального перечня услуг и работ** (ПП РФ №290), необходимого для надлежащего содержания ОИ с учетом:*

- состава общего имущества,*
- его конструктивных особенностей;*
- степени физического износа;*
- технического состояния.*

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

1) Способ управления МКД выбирается на ОСС ([п. 4 ч. 2 ст. 44, ст. 45, ч. 1 ст. 46](#) ЖК РФ) простым большинством голосов и может быть выбран, а также изменен **в любое время** на основании его решения ([ч.3 ст.161](#) ЖК РФ).

2) Решение ОСС о выборе способа управления является **обязательным для всех собственников** помещений в МКД ([ч.3 ст.161](#) ЖК РФ).

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

3) Обжаловать в суд решение, принятое на ОСС с нарушением требований ЖК РФ, вправе только **собственник** помещения в МКД и только **в случае**, если ([ч.6 ст.46](#) ЖК РФ):

- он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения;
- таким решением нарушены его права и законные интересы.

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

4) Решение ОСС может быть оспорено в суде:

- в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом;*
- не позднее, чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными.*

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Реализация способа управления

([ч.1 ст.162](#) ЖК РФ, [абз.4 подп.2 п.3](#) ПП РФ №75):

собственники помещений в МКД, обладающие **более чем 50 % голосов** от общего числа голосов собственников в данном доме, **заключили** с избранной на ОСС управляющей организацией договор управления МКД.

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Для включения дома **в реестр лицензий** субъекта РФ УО должна направить соответствующее заявление в орган ГЖН ([п. п. 2, 3](#) приказа Минстроя [№ 938/пр](#)).

Заявление необходимо направить **в течение пяти рабочих дней со дня заключения ДУ** с собственниками помещений в МКД.

В те же сроки УО должна **разместить информацию** в ГИС ЖКХ ([ч. 2 ст. 198](#) ЖК РФ).

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Перед внесением изменений в реестр лицензий орган Госжилнадзора проверяет:

- полноту предоставленных сведений;
- достоверность сведений и отсутствие противоречий уже имеющимся в реестре лицензий данным;
- отсутствие судебных споров по вопросу управления многоквартирным домом;
- факт размещения информации, указанной в заявлении, в ГИС ЖКХ.

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

При соблюдении условий орган ГЖН выносит решение **о внесении изменений** в реестр лицензий субъекта РФ ([п. 8](#) Приказа [№ 938/пр](#)).

В ином случае рассмотрение заявления УО приостанавливается либо ГЖИ выносит решение об отказе заявителю ([п.п. 7, 9, 10](#) Приказа [№ 938/пр](#)).

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Доказательства реализации решений общего собрания (судебная практика).

Решение Госжилинспекции Санкт-Петербурга о внесении изменений в реестр лицензий, вынесенное в соответствии с приказом [№ 938/нр](#), стало предметом судебного разбирательства.

В ГЖИ с заявлением о включении МКД в реестр лицензий обратилась УО-1. Она предоставила заверенную копию протокола внеочередного ОСС от 09.06.2017, на котором была выбрана в качестве управляющей домом.

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

*ГЖИ проверила предоставленные документы и вынесла решение о приостановлении рассмотрения заявления УО-1 из-за **противоречий** сведений, так как МКД находился в реестре лицензий в управлении УО-2 (п.5, подп.«а» п.10 Приказа № 938/пр).*

*Орган ГЖН запросил у обоих лицензиатов представить доказательства реализации решений собственников – **подписанные договоры управления** (п.10, подп.«а» п.15 Приказа № 938/пр).*

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

К заявлению лицензиата о внесении изменений в реестр лицензий должна прилагаться копия договора управления, подписанного собственниками помещений в МКД ([подп. «в» п. 3](#) приказа № 938/пр).

УО-1 представила в Госжилинспекцию заверенные копии подписанных договоров управления МКД.

УО-2 не направила соответствующие документы в надзорный орган при проверке и не смогла предъявить их в ходе судебного разбирательства.

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Суд пришёл к заключению, что орган ГЖН правомерно внёс изменения в реестр лицензий субъекта РФ.

УО-1 реализовала решение, принятое на ОСС, заключив договоры управления с собственниками.

УО-2 не смогла доказать реализацию решения собственников от 13.06.2017.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции и жалобу УО-2 отклонил.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению МКД ([ч.4.2 ст.20](#) ЖК РФ).

Это всегда ***коммерческая организация***, главной целью которой является извлечение прибыли от оказания услуг и/или выполнения работ по управлению МКД.

Особенности управления УО:

1) УО *несет ответственность* перед собственниками в МКД:

- *за оказание услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание ОИ;*
- *за предоставление КУ в зависимости от уровня благоустройства дома (если собственники не приняли решение о переходе на прямые договоры с РСО и РО по обращению с ТКО).*

УПРАВЛЕНИЕ УО

- 2) УО обязана ***приступить*** к выполнению договора управления ***с даты внесения изменений в реестр*** лицензий субъекта РФ в связи с заключением ДУ ([ч.7 ст.162](#) ЖК РФ).
- 3) УО обязана размещать в ***ГИС ЖКХ*** информацию о деятельности по управлению МКД.

УПРАВЛЕНИЕ УО

4) УО *получает плату* за предоставленные КУ и *осуществляет расчеты:*

- с РСО за поставленные коммунальные ресурсы и водоотведение,
- с РСО за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества;
- с РО за оказание услуг по обращению с ТКО.

УПРАВЛЕНИЕ УО

5) УО вправе давать предложения ОСС **по перечню работ и услуг** (управление МКД, содержание, текущий и капитальный ремонт ОИ) и **по размеру** соответствующей платы.

6) УО обязана **отчитываться** перед собственниками о выполнении ДУ за предыдущий год ежегодно **в течение первого квартала** текущего года и размещать отчет в ГИС ЖКХ.

УПРАВЛЕНИЕ УО

Собственники в МКД **обязаны выбрать УО** при соответствующем способе управления, но именно эта УО не обязана заключить с Вами договор управления, если он не учитывает ее интересы!

Договор управления - это всегда компромисс между собственниками и УО.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

Деятельность УО по управлению МКД -
выполнение работ и (или) оказание услуг
по управлению МКД *на основании договора*
управления, заключенном на условиях,
определенных общим собранием собственников
помещений в МКД.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

По договору управления МКД одна сторона (УО) по заданию другой стороны (собственников) **в течение согласованного срока за плату** обязуется выполнять работы/оказывать услуги ([ч. 2 ст. 162](#) ЖК РФ):

- по управлению МКД;
- по надлежащему содержанию и ремонту ОИ;
- по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД (в отсутствие прямых договоров с РСО, РО по обращению с ТКО).

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

Ч. 1 ст. 162 ЖК РФ:

- договор управления МКД заключается в письменной форме путем составления ***одного документа***, подписанного сторонами;
- ДУ заключается с каждым собственником в доме, при этом собственники, ***обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов*** всех собственников, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Одной из сторон договора управления МКД всегда является **УО**, имеющая лицензию на управление МКД, второй стороной могут быть ([ч.2 ст.162](#) ЖК РФ):

- *собственники помещений в МКД;*
- *органы управления ТСЖ, кооператива;*
- *застройщик (обязан заключить договор управления МКД не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию или управлять домом самостоятельно при наличии лицензии) – ДУ действует до проведения открытого конкурса;*

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

- лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в доме по передаточному акту или иному документу о передаче помещения.

Указанные лица обязаны заключить договор управления с УО, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного ОМСУ ([ч. 13 ст. 161](#) ЖК РФ).

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ВНИМАНИЕ!

Орган местного самоуправления:

- размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору УО на официальном сайте в сети "Интернет" (срок - 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию);
- проводит открытый конкурс (срок – 40 дней со дня размещения извещения);

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

- уведомляет всех лиц, принявших от застройщика помещения в доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом (срок – 10 дней со дня проведения конкурса).

Если в течение 2-х месяцев собственники **не заключили** ДУ, он считается заключенным на условиях, определенных конкурсом ([ч.13 ст.161](#) ЖК РФ).

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Собственник помещения в МКД (как жилого, так и нежилого) **вправе** заключать любые договоры, касающиеся содержания **принадлежащего ему помещения**, но **не вправе** самостоятельно заключать договоры, предметом которых является содержание (эксплуатация, обслуживание и проч.) **общего имущества!**

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

ВНИМАНИЕ!

*1) Встроенно-пристроенное нежилое помещение – помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания **более чем на 1,5 м***

(Свод правил [31-107-2004](#) «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

*Встроенно-пристроенное помещение в МКД, является **нежилым** помещением в доме.*

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

2) К нежилым помещениям приравняются части МКД, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией на дом) ([абзац 12 п.2](#) Правил № 354).

*С 1 января 2017 года машино-место - **отдельный объект недвижимости**, который подлежит государственной регистрации права ([абзац 3 ч.1 ст. 130](#) ГК РФ).*

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Договор считается **заключенным**, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто **соглашение по всем существенным условиям договора**

([абзац 1 ч.1 ст. 432](#) ГК РФ).

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые ***названы в законе или иных правовых актах*** как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение ([абзац 2 п.1 ст.432 ГК РФ](#)).

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Статья 162 ЖК РФ:

- *состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес дома;*
- *перечень услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ, порядок изменения такого перечня;*
- *перечень КУ, которые предоставляет УО (при отсутствии прямых договоров с РСО и РО по обращению с ТКО);*
- *порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за КУ;*

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- *порядок внесения такой платы;*
- *порядок осуществления контроля собственников за выполнением УО ее обязательств по ДУ.*

Собственники в МКД обязаны утвердить на ОСС
([п.17](#) Правил [№ 491](#)):

- перечень услуг и работ по содержанию ОИ;
- условия их оказания и выполнения;
- размер их финансирования.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

ДУ является одним из видов договоров, **содержащих условия** о предоставлении коммунальных услуг, поэтому порядок его заключения регламентируется [Разделом III](#) Правил № 354.

*Собственники в МКД могут принять **решение о заключении прямых договоров с РСО, РО по обращению с ТКО как по всем коммунальным услугам, так и по любым отдельным КУ.***

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

УО не вправе отказаться от включения в ДУ условий о предоставлении КУ того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства МКД, а равно *не вправе отказаться* в предоставлении таких коммунальных услуг (абзац 2 подп. «а» п.9 Правил №354).

ВНИМАНИЕ!

- 1) Заключение ДУ без включения в его условия **состава общего имущества** законодательством не предусмотрено. Такой договор **не может** считаться заключенным.
- 2) Если на ОСС не принято решение **о порядке определения цены договора, размера платы** за содержание жилого помещения и такое условие отсутствует в ДУ, то:
 - данный договор считается **не заключенным**;
 - способ управления МКД **не реализованным**.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Условия ДУ утверждаются одновременно с выбором УО!

Проект ДУ должен быть полностью заполнен, в том числе, указаны:

- состав ОИ конкретно Вашего дома;***
- периодичность выполнения работ и оказания услуг;***
- цена договора, за которую именно эта УО готова им управлять!***

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Внимательно прочитайте ОСС проект ДУ –
после подписания **возможность изменить**
его условия практически равна нулю!

***Никогда не подписывайте документы,
не читая!***

Ваша безответственность может привести к тому,
что за **нецелевое расходование** Ваших денежных
средств по договору управления УО **не понесет**
никакой ответственности!

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ ДУ

- 1. Сведения о лицах, которые **вправе** заключать ДУ.*
- 2. Место исполнения договора – адрес МКД.*
- 3. Состав ОИ и его техническое состояние.*
- 4. Предмет договора.*
- 5. Цена договора.*
- 6. Периодичность и сроки оказания услуг по договору.*
- 7. Ответственность сторон договора.*
- 8. Порядок расторжения договора.*
- 9. Срок договора.*

ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Документы, подтверждающие право заключения договора управления МКД:

1) для собственника помещения (физических лиц):

- документ, удостоверяющий личность;
- документы, подтверждающие наличие в собственности жилого помещения в МКД;

2) для собственника помещения (юридических лиц):

- устав;
- документы, подтверждающие наличие в собственности нежилого помещения в МКД;

ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3) для лица, принявшего от застройщика

помещение в МКД по акту приема-передачи

или иному документу о передаче:

- документ, удостоверяющий личность (физические лица);

- устав (юридические лица);

- копии разрешения на ввод МКД в эксплуатацию;

- передаточные акты или иные документы о передаче помещения в МКД.

ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

4) для застройщика:

- устав,
- разрешение на ввод МКД в эксплуатацию;
- решение органа управления застройщика,
уполномоченного в соответствии с уставом на принятие
решений о заключении ДУ.

*Данная позиция закреплена приказом
Минстроя России от 31 июля 2014 г. [№ 411/пр.](#)*

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД

2 варианта наделения председателя Совета полномочиями на подписание ДУ:

1) Для подтверждения полномочий председателя Совета на подписание ДУ от имени собственника достаточно наличия доверенности от данного собственника.

2) Для заключения ДУ председателем Совета от имени всех собственников необходимо наличие протокола ОСС, наделяющего председателя Совета соответствующими полномочиями.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД

1-Й ВАРИАНТ:

Председатель Совета МКД на основании доверенности, выданной отдельными собственниками помещений (ст.[185.1](#) ГК РФ), заключает ДУ на условиях, указанных в решении ОСС ([п.3 ч.8 ст.161.1](#) ЖК РФ).

*В этом случае приобретают права и становятся **обязанными по ДУ собственники, предоставившие председателю Совета полномочия, удостоверенные доверенностями.***

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД

2-й ВАРИАНТ:

Для заключения ДУ председателем Совета от имени собственников необходимо наличие протокола ОСС, наделяющего председателя соответствующими полномочиями.

*В этом случае приобретают права и становятся **обязанными** по договору управления **все собственники** помещений в МКД.*

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД

Действия УО в целях подтверждения полномочий председателя Совета:

- проверка наличия протокола ОСС по вопросу наделения председателя Совета полномочием подписать договор управления;
- проверка наличия доверенностей от собственников и подписание ДУ «в частном порядке» (председатель Совета подписывает договор только от имени собственников, выдавших ему доверенность), если нет протокола ОСС.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД

Действия председателя Совета МКД *по заключению договора с УО по предложенной УО цене будут **правомерны только при наличии в совокупности** следующих обстоятельств:*

- 1) *утверждения условий договора на ОСС;*
- 2) *выдачи доверенности собственниками;*

ИЛИ

наделения соответствующими полномочиями председателя Совета решением ОСС.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД

ВАЖНО!

- 1) *Доверенность председателю Совета МКД на выбор УО и утверждение условий договора управления жилищным законодательством не предусмотрена.*
- 2) *Председатель Совета не подменяет собой ОСС, а лишь упрощает решение организационных вопросов, связанных с реализацией решений, принятых общим собранием.*

ПРАВО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

ВАЖНО!

Собственник, не участвовавший в ОСС по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом, не вправе отказаться от заключения ДУ.

*Решение общего собрания собственников является **обязательным** для всех собственников в МКД (ч.ч.3 и 12 ст.161 ЖК РФ).*

ЦЕНА ДОГОВОРА

УО выполняет работы и оказывает услуги в рамках ДУ в соответствии **с перечнем услуг и работ** по содержанию и ремонту ОИ **в пределах цены договора**, утвержденных собственниками на ОСС.

Обоснование стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту ОИ происходит на этапе **утверждения условий договора** управления МКД.

ЦЕНА ДОГОВОРА

Цена договора определяется в зависимости от расценок *за фактически выполненные* УО работы/услуги, а также от размера тарифов на коммунальные услуги.

ВАЖНО!

В договоре управления необходимо прописать *порядок и сроки внесения платы* за предоставляемые работы и оказываемые услуги.

ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ

Собственник помещения в МКД обязан

([ч.1 ст.158](#) ЖК РФ):

- нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения;***
- участвовать в расходах на содержание ОИ соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.***

ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ

УО - *коммерческие организации*, осуществляющие управление МКД в качестве своей основной предпринимательской деятельности.

Поэтому определение в договоре **должного размера** оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт МКД с учетом его естественного износа является их **предпринимательским риском**.

ВАЖНО!

УО обязана направить предложение собственникам с исчерпывающим перечнем работ и услуг по содержанию ОИ с указанием их объёмов и стоимости для утверждения на общем собрании.

Если УО не направила собственникам такое предложение, тогда именно она будет нести ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества.

ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ

Если выполнение **неотложных** работ и услуг (текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые УО не могла разумно предвидеть/предотвратить и **за возникновение которых она не отвечает**, то такие расходы должны быть ей **дополнительно компенсированы** собственниками помещений в МКД.

ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ

Размер платы за содержание жилого помещения представляет собой **сумму**:

- 1) стоимости оказания услуг и выполнение работ, включенных в минимальный перечень (ПП РФ [№290](#)), с учётом расходов на управление МКД;*
- 2) размера платы за холодную и горячую воду, электроэнергию, отведение сточных вод, потребляемых в целях содержания ОИ (КР на СОИ).*

ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ

Размер платы устанавливается:

- 1) *ОСС с учетом предложений УО на срок не менее, чем один год ([п.7 ст.156](#) ЖК РФ, [п.31](#) Правил [№491](#)).*
- 2) *Устанавливается ОМСУ, если собственники не выбрали способ управления МКД или не установили на общем собрании размер платы ([п.4 ст.158](#) ЖК РФ).*

ООС должно иметь необходимый кворум для принятия решения, но решение по вопросу установления размера платы не принято!

Размер платы за содержание жилого помещения, установленный ОМСУ, **применяется** для собственников помещений, которые на ОСС не приняли решение о выборе способа управления

- *до момента определения способа управления*

или

- *до заключения договора управления МКД по результатам открытого конкурса по отбору УО.*

Пункт 31 Правил №491

УО обязана представить собственникам ***предложение о размере платы*** за содержание жилого помещения в МКД ***не позднее чем за 30 дней до дня проведения ОСС:***

- расчет (смета) размера платы;
- обоснование размера платы.

Такое предложение УО размещает на досках объявлений в подъездах или на придомовой территории МКД.

Пункт 31 Правил №491

Если предложенный размер *превышает* плату, установленную ОМСУ, то превышение необходимо **обосновать** - предоставить собственникам:

- детализацию размера платы;
- расчет годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту ОИ;
- периодичность выполнения указанных работ и услуг.

ВАЖНО!

1) Размер платы за содержание жилого помещения должен быть **соразмерен** утвержденному на ОСС перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома ([п.35](#) Правил [№491](#)).

2) ЖК РФ не предусмотрены случаи одностороннего установления УО размера платы за жилищные услуги.

Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения – это **существенное условие ДУ** ([п.3 ч.3 ст.162](#) ЖК РФ).

ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ

УО вправе самостоятельно изменить размер платы, если:

- 1) договор управления МКД предусматривает условие об одностороннем изменении;
- 2) УО совершила все действия, предусмотренные договором (Апелляционные определения Московского городского суда от 30 июля 2013 г. по делу [№ 11-18483](#), Хабаровского краевого суда от 13 декабря 2013 г. по делу [№ 33-7930/2013](#));
- 3) это условие не противоречит законодательству.

ВНИМАНИЕ!

1) С 01.01.2017г. изменить размер платы за содержание жилого помещения без проведения ОСС возможно при **первичном включении** расходов на оплату КР на СОИ (ч.10 ст.12 176-ФЗ от 29 июня 2015).

2) При переносе услуги **по обращению с ТКО** из жилищной в коммунальную плата за содержание **автоматически уменьшается** без решения ОСС.

В составе платы за содержание остается часть платы за ТКО (на содержание контейнерной площадки).

ОБЯЗАННОСТИ УО

Обязанности УО в рамках ДУ целесообразно устанавливать в каждом конкретном случае.

Они должны соответствовать стандартам, установленными Правилами осуществления деятельности по управлению МКД (Правила [№ 416](#)) и Правилами содержания общего имущества (Правила [№ 491](#)).

Обязанности УО как исполнителя КУ установлены Правилами [№ 354](#).

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

- 1) *Своевременное внесение платы за КУ, содержание и ремонт ОИ в МКД.*
- 2) *Предоставление документов и иной информации, необходимых УО для надлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных ДУ.*
- 3) *Обеспечение допуска представителя УО в занимаемое помещение в установленных случаях.*

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

4) Поддержание жилого помещения в надлежащем состоянии и соблюдение (ч.4 ст.30 ЖК РФ):

- прав и законных интересов соседей;
- Правил пользования жилыми помещениями (ПП РФ от 21.01.2006 [№ 25](#));
- Правил содержания ОИ – Правил [№491](#)).

ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ

- 1) *Требовать предоставления коммунальных услуг в объеме и порядке, предусмотренном законодательством и условиями договора.*
- 2) *Требовать обеспечения надлежащего содержания ОИ, предусмотренного законодательством и ДУ.*
- 3) *Требовать от УО предоставления отчета о выполнении ДУ в порядке, установленном ЖК РФ и условиями договора.*
- 4) *Требовать составления документов, подтверждающих факт ненадлежащего исполнения работ и/или оказания услуг.*

ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ

- 5) *Требовать перерасчета за КУ, содержание и ремонт ОИ в порядке и сроки, предусмотренные законодательством и условиями договора.*
- 6) *Осуществлять контроль за исполнением ДУ в порядке, установленном договором.*
- 7) *Устанавливать условия для взаимодействия УО с членами Совета МКД.*
- 8) *Вносить изменения в условия ДУ в порядке, установленном законодательством и условиями договора.*

ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ

- 9) *Расторгать ДУ в случаях и порядке, предусмотренном законодательством и договором.*
- 10) *Получать **информацию** о ходе исполнения работ и оказания услуг в рамках содержания ОИ в порядке, установленном условиями ДУ.*
- 11) *Участвовать в **осмотрах** объектов, входящих в состав ОИ.*
- 12) *Требовать от УО **раскрытия информации** о своей деятельности в объеме и порядке, предусмотренном законодательством.*

КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ

Собственники в соответствии с условиями договора управления вправе:

- а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию:*
- о перечнях;*
 - объемах;*
 - качестве;*
 - периодичности оказанных услуг/выполненных работ.*

В договоре указанный срок может быть уменьшен (подп.«б» п.40 Правил № 491).

ВНИМАНИЕ!

*1) УО по своему усмотрению привлекает подрядчиков для выполнения работ. Собственники в МКД **не наделены полномочиями по выбору подрядчиков и определению условий, на которых привлекается та или иная подрядная организация.***

*2) УО не обязана раскрывать **информацию** о стоимости выполнения работ и/или оказания услуг по договорам подряда, иным договорам, заключенным в целях ДУ.*

КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ;

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

ВНИМАНИЕ!

Условия контроля собственников за выполнением УО своих обязанностей должны быть указаны в договоре управления МКД!

ФОРМЫ КОНТРОЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

- 1) Получение от УО информации **о состоянии** и **содержании** переданного в управление ОИ (с указанием периодичности и формы получения такой информации).
- 2) Участие **в осмотрах ОИ**, проверках **технического состояния** инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

ФОРМЫ КОНТРОЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

3) **Личное присутствие** уполномоченного лица и/или собственников во время выполнения работ/оказания услуг УО или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомление с актами технического состояния МКД и подписание таких актов.

4) Подписание **актов** выполненных работ (приказ Минстроя РФ от 26.10.2015 [№761/пр](#)).

СРОК ДОГОВОРА

1) При выборе УО - срок **не менее чем один год и не более чем пять лет.**

2) По результатам проведения открытого конкурса по отбору УО - **не менее чем один год и не более чем три года.**

3) Застройщик, заключающий ДУ в срок не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, – **не более чем на три месяца** ([ч.5 ст.162](#) ЖК РФ).

ПРОЛОНГАЦИЯ ДОГОВОРА

При *отсутствии заявления одной из сторон* о прекращении ДУ по окончании срока его действия договор считается продленным *на тот же срок и на тех же условиях*, какие были предусмотрены ([ч.6 ст.162](#) ЖК РФ).

Порядок *пролонгации и расторжения* ДУ целесообразно прописать в заключаемом ДУ с учетом положений [ч.8.1 и 8.2 ст.162](#) ЖК РФ.

ПРОЛОНГАЦИЯ ДОГОВОРА

ВАЖНО!

- 1) Количество пролонгаций ДУ законодательством **не ограничено.**
- 2) Фиксированные условия в ДУ пролонгируются **в неизменном виде.**
- 3) В случае, если в пролонгированный ДУ внесены изменения, **они должны быть утверждены решением ОСС.**

АЛГОРИТМ действий собственников при отказе от пролонгации ДУ

- 1) Проверить, какой установлен срок в ДУ для направления стороной уведомления об отказе в пролонгации.
- 2) Утвердить отказ решением ОСС.
- 3) Составить уведомление об отказе от пролонгации в свободной форме (председатель Совета МКД или инициатор ОСС).

АЛГОРИТМ действий собственников при отказе от пролонгации ДУ

В уведомлении необходимо указать:

- реквизиты заключенного договора управления;
- реквизиты решения собственников прекратить действие договора (протокола ОСС);
- момент (дату), с которого договор будет считаться расторгнутым;
- ссылку на пункт ДУ с условием о порядке отказа от пролонгации.

АЛГОРИТМ действий собственников при отказе от пролонгации ДУ

4) Направить уведомление УО любым способом, позволяющим подтвердить факт получения письма другой стороной.

Необходимо тщательно **высчитать сроки** проведения ОСС по указанному вопросу и направления уведомления в адрес УО об отказе.

Отказ от пролонгирования договора управления – наиболее короткий и реальный способ сменить УО!

РАЗНОГЛАСИЯ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА

Разногласия, возникшие при заключении договора, выносятся **на рассмотрение суда** либо решение выносится **по соглашению сторон** договора ([ст.446 ГК РФ](#)).

Разногласия, которые возникли при заключении договора и не были переданы на рассмотрение суда **в течение шести месяцев** с момента их возникновения, **не подлежат урегулированию в судебном порядке.**

ПЕРЕГОВОРЫ ПО ПРОЕКТАМ ДОГОВОРОВ

Совет МКД представляет собственникам ***свое заключение*** по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на ОСС ([п.4 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ](#)).

Председатель Совета МКД вправе вступить ***в предварительные переговоры*** с УО относительно условий предлагаемого ДУ ([п.1 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ](#)).

ПЕРЕГОВОРЫ ПО ПРОЕКТАМ ДОГОВОРОВ

***В договоре управления целесообразно
подробно прописать, например:***

- 1) порядок выдачи собственникам копий ДУ;*
- 2) порядок определения размера формирования и использования резервов (на текущий ремонт, на выполнение непредвиденных работ);*
- 3) порядок контроля за исполнением ДУ;*
- 4) порядок представления УО информации об исполнении ДУ, в том числе форму отчета УО;*

ПЕРЕГОВОРЫ ПО ПРОЕКТАМ ДОГОВОРОВ

5) порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту ОИ и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

6) порядок оформления Акта выполненных работ при немотивированном отказе одной из сторон от подписания.

Чем подробнее Вы опишете механизм контроля – тем проще будет получить достоверную информацию от УО!

ПЕРЕГОВОРЫ ПО ПРОЕКТАМ ДОГОВОРОВ

Пример иных условий в ДУ:

1) обеспечить хранение и актуализацию технической и иной документации на МКД и внесения в нее изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами осмотров, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;

ПЕРЕГОВОРЫ ПО ПРОЕКТАМ ДОГОВОРОВ

- 2) на основании письменной заявки собственника (пользователя) помещения в доме направлять представителя УО для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или ОИ в срок, указанный в ДУ;
- 3) осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению ОСС;

ПЕРЕГОВОРЫ ПО ПРОЕКТАМ ДОГОВОРОВ

4) с определенной ДУ периодичностью совместно с Советом МКД проводить обследование МКД, по результатам составлять планы по текущему и капитальному ремонту ОИ с указанием наименования работ, срока выполнения и их предварительной стоимости.

Предложения в письменном виде направьте в УО и предложите их обсудить с Советом дома в разумный срок.

Дополнительная услуга должна быть включена в ДУ
(Определение Судебной коллегии по гражданским делам
ВС РФ по делу [№ 5-КГ18-178](#) от 6.11.2018).

*Минимальный перечень работ и услуг по ДУ установлен
ПП РФ от 03.04.2013 № 290.*

*Услуги, которые не входят в этот перечень, считаются
дополнительными и включаются в договор **по решению ОСС**,
(организация охраны, установка систем сигнализации и
видеонаблюдения, услуги консьержей).*

Решением ОСС должны быть утверждены:

- наименование дополнительной услуги;
- условия оказания, которые должны быть указаны в договоре с соответствующей подрядной организацией, в том числе контроль качества оказания услуги (периодичность составления акта, уполномоченное лицо на его подписание);
- размер финансирования (размер платы за услугу в месяц);
- даты начала и окончания (при необходимости) оказания услуги;
- наделение УО полномочиями на заключение договора с соответствующей подрядной организацией об оказании данной услуги.

*УО **вправе** заключать договоры на оказание дополнительных услуг с иными лицами при условии, что она **уполномочена** на это решением ОСС или договором управления.*

*Исполнитель **не вправе без согласия потребителя** выполнять дополнительные услуги (работы) за плату (ст.16 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. №230-1).*

*Дополнительные услуги, **не связанные с содержанием ОИ**, могут быть оказаны только на основании договора **с конкретным потребителем**.*

ПРИЛОЖЕНИЯ к ДУ

Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр.

Примерный перечень приложений к ДУ:

- 1) реестр собственников в МКД с указанием жилое/нежилое, площади помещений, количества проживающих граждан и количества комнат в жилых помещениях (рекомендуется);*
- 2) состав ОИ и его техническое состояние;*
- 3) перечень технической документации и иных связанных с управлением МКД документов;*
- 4) характеристика МКД и границы эксплуатационной принадлежности;*

ПРИЛОЖЕНИЯ к ДУ

- 5) информация о **представителях УО**, уполномоченных на взаимодействие с собственниками (рекомендуется);
- 6) информация о лицах, **уполномоченных собственниками** для взаимодействия с УО (рекомендуется);
- 7) **перечень работ, услуг** по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- 8) форма **отчета УО** (рекомендуется);
- 9) форма **акта** установления факта непредоставления КУ или предоставления КУ ненадлежащего качества (рекомендуется).

ВНИМАНИЕ!

1) Форма **акта выполненных работ** и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту ОИ установлена

Приказом Минстроя России от 26.10.2015 [№761/пр.](#)

2) Форма **платежного документа** для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и

предоставление коммунальных услуг установлена

Приказом Минстроя России от 26.01.2018 [№ 43/пр.](#)

РАСТОРЖЕНИЕ ДУ

Изменение и расторжение ДУ осуществляется в порядке, предусмотренном **гражданским законодательством РФ** ([ч.8 ст.162](#) ЖК РФ).

Изменение и расторжение договора возможны **по соглашению сторон**, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором ([ст.450](#) ГК РФ).

РАСТОРЖЕНИЕ ДУ

По требованию одной из сторон договор может быть ***изменен или расторгнут по решению суда:***

- в связи с окончанием срока его действия;
- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством или договором.

Существенным признается нарушение, когда пострадавшая сторона в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

ВНИМАНИЕ!

Если сведения об МКД **исключат из реестра** лицензий, УО **должна исполнять** свои обязанности вплоть **до момента**, когда ([ч. 3 ст. 200](#) ЖК РФ):

а) к управлению домом приступит новая УО — которую выбрали собственники либо которая выиграла открытый конкурс, проведенный ОМСУ;

б) собственники выберут способ непосредственного управления и заключат договоры на выполнение работ, оказание услуг;

в) в МКД зарегистрируют ТСЖ.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДУ

Изменения в договор управления должны:

- оформляться *в письменной или в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ путем составления одного документа, подписанного сторонами;*
- размещаться УО в ГИС ЖКХ ([ч. 2.1 ст. 162](#) ЖК РФ).

Изменение договора управления МКД в устной форме законодательством не предусмотрено.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДУ

В договор управления, заключенный:

- с собственниками помещений в МКД;

- ТСЖ или кооперативом,

изменения можно внести путем **оформления**

протокола общего собрания или заседания

Правления ТСЖ, кооператива.

*В решении **необходимо указать** , какие именно пункты договора излагаются в новой редакции.*

Два вида изменений, которые нужно внести в договор управления МКД в 2019 году:

- обязательные – связанные с изменением действующего законодательства;
- инициативные – включаются в ДУ по усмотрению сторон. При их включении можно устранить возможные споры УО с потребителями и контролирующими органами. Они также связаны с изменениями, внесенными в действующее законодательство, однако просто уточняют и расширяют рамки ДУ.

Обязательные изменения ДУ:

- 1) о начале действия договора управления МКД;
- 2) об утверждении нового размера платы и его односторонней индексации;
- 3) об осмотре общего имущества;
- 4) об обработке персональных данных.
- 5) о регистрационном учете.

1) Начало действия договора управления

([ч.7 ст.162](#) ЖК РФ).

Правильная формулировка:

П. ... Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2) Утверждение размера платы за содержание жилого помещения.

Примерная формулировка:

П. ... Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

П. ... В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным уполномоченным органом для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

ПРИМЕР.

1. **Согласование** УО предложений о размере платы за содержание с Советом дома.
2. **Информирование** собственников о предложенном размере платы на досках объявлений во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом. Срок размещения информации – **за 30 дней до даты ОСС.**
3. **Утверждение** размера платы за жилое помещение на ОСС.

Вопрос об индексации платы должен обсуждаться Советом МКД с УО для выработки совместного решения!

3) Порядок осмотра общего имущества в МКД изменился с 11 апреля 2018 ([п. 13.1](#) Правил [№491](#)).

В договоре управления необходимо отразить:

- *порядок проведения текущего (общего и частичного) и внеочередного осмотров;*
- *процедуру фиксации результатов осмотра;*
- *привлечение к участию в осмотре представителей Совета МКД (по желанию).*

Примерная формулировка:

П. ... Управляющая организация обязана:

.....

П. ...1. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД с участием Совета МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 [№ 491](#).

ВНИМАНИЕ!

Текущие и внеочередные осмотры ОИ оформляются актом о техническом состоянии общего имущества собственников помещений.

Весенние и осенние осмотры – актом сезонного осмотра.

Можно приложить к ДУ образцы актов осмотра общего имущества и предусмотреть:

- подписание их председателем Совета МКД;*
- передачу копий актов Совету МКД.*

4) Порядок обработки персональных данных.

Обработка ПД гражданина должна осуществляться с его согласия ([ч. 1 ст. 6](#) Закона [№ 152-ФЗ](#)).

Согласие собственников на обработку ПД необходимо УО, чтобы привлечь:

- сторонних юристов для взыскания задолженности за ЖКУ;*
- РКЦ для начисления платежей;*
- организацию, которая выгружает сведения в ГИС ЖКХ;*
- стороннего бухгалтера или организацию для расчета платы за ЖКУ и т.д.*

ПРИМЕР.

*П... В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация обязана:***

...

П... Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

*П... В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация вправе:***

...

П... Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

П... Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;
- для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;
- для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.

5) Работа аварийно-диспетчерской службы.

*Изменения по организации АДС действуют с
1 марта 2019 года.*

Добавьте в договор упоминание о том, что работа АДС организована в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет,

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1. Время дозвона до диспетчера – не более 5-ти минут.*
- 2. Если за 5 минут потребитель не дозвонился, то:*
 - обратный звонок не позже, чем через 10 минут;*
 - предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено АДС в течение 10 минут после поступления.*
- 3. В течение 30 минут после регистрации заявки, собственника (пользователя) должны уведомить о планируемых сроках её исполнения.*

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

4. Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется **в круглосуточном режиме** в соответствии с согласованными с заявителем, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.
5. **Сроки выполнения** заявок с момента их регистрации:
- не более 30 минут на локализацию аварий на внутридомовых инженерных сетях ХВС, ГВС, отопления, электроснабжения и водоотведения;
 - 2 часа на ликвидацию засоров канализации;

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 2 часа на ликвидацию засоров мусоропроводов (не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок);
- не более 3 суток с даты аварийного повреждения на устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем ХВС, ГВС, водоотведения, отопления и электроснабжения.

О такой аварии АДС должна **проинформировать ОМСУ**, а также о **предполагаемых сроках** ее устранения.

б) Взаимодействие между УОсобственниками (пользователями) помещений в МКД.

В постановление Правительства РФ от 15.05.2013 [№ 416](#) введен [Раздел VII](#) «Организация взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при осуществлении управления многоквартирным домом».

Изменения действуют с 1 марта 2019 года.

Внесите в договор управления информацию о:

- нахождения ближайшего офиса УО;*
- порядке приема собственников в офисе УО не реже одного раза в месяц уполномоченными лицами (руководителем УО или другим уполномоченным лицом);*
- наиболее важных сроках реагирования на заявки жителей;*

- личном обращении потребителя в действующий офис УО либо МФЦ в случае заключения с таким центром договора (представительство УО);
- порядке раскрытия информации, в том числе на вывесках, расположенных у входа в представительство УО и на информационных стендах (стойках) в представительстве, на досках объявлений во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка.

1) **Представительство УО должно располагаться в пределах** муниципального образования, на территории которого находятся управляемые МКД, в том числе в пределах:

- внутригородского района в городском округе;
- внутригородской территории города федерального значения.

2) **Расстояние от от представительства до МКД не должно превышать трех километров, преодолеваемых пешком** (пешая доступность – [п.27](#) Правил [№ 416](#)).

7) Регистрационный учет собственников.

Исключите из договора обязанность УО хранить карточки регистрации, поквартирные карточки и передавать их в уполномоченные органы.

*Раньше УО были ответственны за ведение таких карточек. Но [приказ ФМС от 11.09.2012 № 288](#) утратил силу. Домовые (поквартирные) книги (форма 11), поквартирные карточки (форма 10), карточки регистрации (форма 9) **отменили**.*

С 17 апреля 2018 года действует [приказ МВД от 31.12.2017 № 984](#).

*Роль УО сводится лишь к **приему документов** от граждан и последующей **передаче** в орган регистрационного учета.*

*Сведения о наличии либо отсутствии **регистрации** по месту жительства гражданина РФ находятся в ведении **МВД России**.*

*Если какой-либо орган запрашивает у гражданина сведения (ранее это справка о составе семьи), то **запрос в базу МВД он должен делать самостоятельно**.*

8) Отчет о выполнении ДУ.

*В обязанности УО входит раскрывать сведения о своей деятельности по управлению МКД и представлять **отчет о выполнении** договора управления МКД ([ч. 11 ст. 162](#) ЖК РФ).*

*Форму отчета УО определяет **самостоятельно**, или по **согласованию** сторон договора управления.*

УО обязана разместить отчет о выполнении договора управления в ГИС ЖКХ.

Дополнительно способы представления отчета может предусматривать ДУ.

Например:

- разместить отчет в помещениях, доступных для всех собственников (в подъездах МКД и лифтах);*
- разместить отчет в офисе и на официальном сайте УО;*
- направить отчет в письменной форме собственникам помещений в МКД или председателю совета МКД).*

ПРИМЕР.

П. ... Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет, а также в письменной форме председателю Совета МКД за _____ дней до даты ежегодного общего собрания собственников.

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение _____ дней с момента представления Отчета председателю Совета МКД, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

АЛГОРИТМ работы над ДУ

- 1) *Выяснить – когда УО начала управлять Вашим МКД и когда заканчивается договор управления с ней.*
- 2) *Запросить в УО проект нового договора, с уведомлением о том, что собственники планируют пересмотреть действующий договор в связи с изменением жилищного законодательства.*
- 3) *Подготовить вариант договора, **учитывающий мнение** большинства собственников в доме.*

АЛГОРИТМ работы над ДУ

4) Затем председатель Совета должен направить этот проект в УО на согласование с уведомлением о том, что планируется расторгнуть существующий ДУ (срок уведомления об отказе о пролонгации указан в действующем ДУ).

Обязательно указать в письме, что это вариант для обсуждения на ОСС!

АЛГОРИТМ работы над ДУ

5) Одновременно нужно будет добиться от УО **заполнения пустующих числовых данных** в приложениях к договору.

Согласование договора с УО должно занять **не более одного месяца**.

6) Затем Совет дома должен **организовать и провести ОСС** по утверждению новой редакции ДУ, согласованной с УО.

7) После подсчета голосов на ОСС направить **оригиналы протокола собрания и решений собственников** в УО.

***Согласованный всеми сторонами ДУ,
позволит существенно снизить
для каждого собственника расходы
на ЖКУ, обеспечить, в том числе,
возможность судебной защиты
Ваших прав и законных интересов!***

Благодарю за внимание!