

Председатель ТСЖ

Теперь и для
советов МКД

ТСЖ «Айсберг» (г. Саров):
когда серьезные проблемы отступают,
хочется, чтобы вокруг было красиво.



Заключаем договор управления: рекомендации из опыта работы



Если собственниками выбран способ управления через управляющую компанию (далее УК) или ТСЖ приняло решение передать управление УК, то при заключении договора с УК у собственников МКД всегда возникает множество вопросов.

Ольга ПЕРМИНОВА -
эксперт, управляющий в ТСЖ

ПРАВОВОЙ СТАТУС ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД

В ЖК РФ (ст. 162) говорится о договоре управления МКД, но нигде не дается определение его содержания и правовой природы договора. По этому поводу имеется множество различных точек зрения. Распространенной является позиция, что договор управления МКД носит смешанный характер и содержит в себе признаки договоров возмездного оказания услуг и подряда. Гораздо реже встречается мнение, что данный договор является самостоятельным договором. В пользу самостоятельности данного договора свидетельствует то, что он урегулирован специальными нормами жилищного законодательства. Предмет данного договора, его условия определены в ст. 162 ЖК РФ.

Скорее всего, отнесение рассматриваемого договора к смешанным не представляется возможным, т.к., исходя из содержания ст. 421 ГК РФ, смешанный договор - это договор, не предусмотренный законами или иными правовыми актами, но содержащий элементы различных договоров, предусмотренных законодательством.

Поскольку регулирование отношений по управлению МКД отнесено к ведению жилищного законодательства (пп. 8 п. 1 ст. 4 ЖК РФ), договор управления МКД должен регламентироваться, прежде всего, жилищным законодательством. При применении положений гражданского законодательства в рассматриваемом случае следует учитывать положения ст. 8 ЖК РФ, в соответствии с которой к жилищным отношениям, связанным с ремонтом, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных ЖК РФ.

До рассмотрения порядка заключения договора и его условий обратим внимание на наименование данного договора - это договор управления многоквартирным домом. МКД включает в себя, как общее имущество (далее ОИ), так и отдельные жилые и нежилые помещения, а поэтому более точно следовало бы назвать данный договор договором управления ОИ МКД, т.к. на Управляющего МКД, будь то ТСЖ, УК, ИП возлагается лишь поддержание в надлежащем состоянии объектов общей долевой собственности. Что касается помещений, находящихся в частной, государственной или иной отличной от общей собственности, то УК лишь обеспечивает их собственникам и иным пользователям предоставление коммунальных и иных услуг, предусмотренных договором, но

не оказывает услуги и не всегда самостоятельно осуществляет работы по содержанию и ремонту данных помещений.

Договор управления МКД нельзя признать публичным, т.к. условия управления домом устанавливаются общим собранием собственников с учетом специфики объекта управления и иных обстоятельств. Следовательно, в нашем случае не может быть соблюдено требование о равенстве условий для всех обратившихся, предусмотренное для публичного договора (ст. 426 ГК РФ). Поэтому обязанность заключить договор должна предусматриваться особо. Основанием для отказа в заключении договора должно являться отсутствие у УК возможности заключить соответствующий договор, в частности, если у нее отсутствует техническая возможность выполнить условия, предусмотренные решением общего собрания собственников.

За основу предпочтительнее брать примерные договоры, разработанные органами управления отдельных субъектов РФ. В частности, распоряжением ДЖКХиБ г. Москвы № 05-14-243/6-1 от 15.08.2006 г. был утвержден примерный договор управления многоквартирным домом (далее - Примерный договор).

Принятое в установленном порядке решение о выборе УК и условиях договора управления МКД обязательно для всех собственников помещений дома, независимо от того, участвовали они в собрании и голосовали «за» или «против» такого решения.

Решение о выборе способа управления МКД порождает обязанность собственников заключить договор управления. Однако данная обязанность возникает не по отношению к УК, а в отношении других собственников. Сама УК не вправе понуждать собственников заключить с ней договор управления на условиях, утвержденных общим собранием собственников. Правило о применении к отношениям между УК и собственниками положений ст. 445 ГК РФ установлено только для случаев, когда договор заключается по результатам открытого конкурса, организованного органом МСУ (п. 5 ст. 161 ЖК РФ).

Законодательство также прямо не устанавливает возможности собственников помещений дома предъявлять требования о понуждении кого-либо из сосособственников, отказывающихся заключить договор управления, заключить соответствующий договор.

Заключение договора с каждым из сосособственников представляется не вполне оправданным. Поскольку договор заключается с одной УК, на одинаковых условиях для всех собственников, представляется допустимым закрепление в законодательстве возможности

заключения одного договора собственников с УК. Для этого было бы достаточно по решению общего собрания предоставить избранному собственниками представителю право на заключение соответствующего договора на утвержденных собранием условиях. При этом размер платы, вносимой каждым из собственников, может быть определен и в едином договоре, т.к. она будет исчисляться по единым тарифам с учетом доли каждого из собственников в ОИ.

Договор управления МКД, как и любая сделка, должен иметь структуру правоотношений:

- объект - многоквартирный дом;
- субъекты - участники сделки;
- содержание - совокупность взаимных прав и обязанностей субъектов.

МКД - ОБЪЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

Именно отдельно взятый МКД определяет предмет договора управления. От правильности отражения информации о предмете зависит объем обязательств УК.

Сложность подготовки типового договора управления в том, что в каждом отдельно взятом МКД есть свои особенности.

Одна из главных особенностей - состав ОИ и его описание.

Состав ОИ определяется собственниками помещений в МКД в целях выполнения обязанности по содержанию ОИ; органами государственной власти - в целях контроля за содержанием ОИ; органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору УК в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

В договоре управления необходимо четко отразить весь состав общего имущества МКД.

СУБЪЕКТЫ В ДОГОВОРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД

В том случае, если выбран способ управления через УК и в доме не создано ТСЖ, то основной сложностью в рассматриваемых правоотношениях, является то обстоятельство, что на стороне заказчика услуг управления ОИ МКД выступает всегда множество собственников, имущественно обособленных в хозяйственном обороте.

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД

Содержание прав и обязанностей УО, изложенных в проектах договоров управления предлагаемых компаниями-кандидатами, имеет особое значение. Основная масса УК работает «на унифицированных формах договоров», которые на первый взгляд максимально отражают потребности управления МКД. Но всегда ли они соответствуют требованиям законодательства:

ПП РФ № 416 от 15.06.2013 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», ПП РФ № 491 от 13.08.2006 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (с изменениями и дополнениями от: 6 мая 2011 г., 3 апреля, 14 мая 2013 г.) Собственник должен либо скрупулезно проверять соответствие предложенного договора от УК, либо разрабатывать свой собственный.

Условия договора, требующие особого внимания:

- срок действия договора (от 1 года до 5 лет (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ));

- описание ОИ МКД;
- цена договора, порядок ее изменения;
- организация расчетов за ЖКУ;
- фиксации фактов неисполнения и/или ненадлежащего исполнения обязательств УК;
- письменный досудебный порядок урегулирования претензий;
- перечень условий, которые стороны признают существенными.

Чем меньше доверия к компании-кандидату и чем хуже ее условия, тем меньше должен быть срок действия договора.

Детальная фиксация ненадлежащего исполнения и/или неисполнения договора, позволит с легкостью оформить возникновение таких фактов, и уверенно расторгнуть договор управления МКД с недобросовестной УК.

Письменный досудебный порядок урегулирования споров, позволит на первых стадиях претензионных процедур пресечь немотивированные иски в суд от недобросовестных компаний, нацеленных исключительно на сбор всевозможных платежей. Закрепленный, к примеру, месячный срок ответа на претензию, дает возможность найти юридическую поддержку и/или правовое сопровождение.

Подробное описание ОИ, позволит требовать от УК устранения неисправностей такого имущества. А в случаях незаконного отказа в устранении таковых, привлечь третьи организации, с последующим возложением расходов на свою УК (ст. 397 ГК РФ). Неисполнение же существенных условий договора, влечет упрощенную процедуру расторжения договора управления.

ОРГАНИЗАЦИЯ РАСЧЕТОВ

Согласно ч. 7 ст. 155 ЖК РФ, собственники помещений в МКД, в котором не созданы ТСЖ и управление которым осуществляется УК, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой УК.

Следует включать в договор управления условия относительно расчетов за ЖКУ и регистрации граждан, через систему государственных инженерных служб (известную как ЕИРЦ). ЕИРЦ - это общегородская стабильно работающая система, которая позволяет домовладельцам на первых этапах становления отношений с УК, не задумываться о правомерности и доступности начислений, о судьбе платежей (дошли ли они до поставщиков).

Выбирая расчеты за ЖКУ и регистрацию граждан посредством ЕИРЦ, домовладельцы получают, возможность сосредоточиться на самом на качестве услуг предоставленных УК.

ЦЕНА УСЛУГ

При заключении любой сделки, даже самой незначительной, определяющим фактором принятия ее условия является цена товара, работы, услуги. Основная масса собственников жилья попросту игнорирует условия о стоимости услуг управления МКД.

Чтобы осознанно проработать вопрос цены договора управления, следует уяснить, что стоимость коммунальных услуг (теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение) им утверждена быть не может, и согласно ч. 2 ст. 157 ЖК РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ. УК не может перепродавать перечисленные коммунальные услуги, и тем более устанавливать на них тарифы.

Ч. 7 ст. 156 ЖК РФ устанавливает, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, определяется на общем собрании собственников в таком доме, с учетом предложений УК и устанавливается на срок не менее чем 1 год.

**Состав общего имущества, определенный
Постановлением Правительства РФ № 491
от 13.08. 2006 г.**

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, 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);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, 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;

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.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Если договор не будет содержать отсылок к тарифам, утвержденным местными администрациями или органами исполнительной власти субъекта РФ, то ставка не изменится в течение периода действия договора

П. 1-2 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ определяет, что плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту ОИ в МКД. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя стоимость принимаемых на себя УК обязательств отраженных в договоре управления МКД, и целого набора обязательств установленных законом, для организаций осуществляющих функции управления МКД.

КОНТРОЛЬ НАД УК

УК ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, устанавливает обязанность любой УК обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения такой УК договоров управления МКД), о выполняемых работах и услугах, порядке и об условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ ПП № 731.

Утвержденная дополнительно договором управления форма такого отчета, может стать ключом к достижению целей эффективного финансового контроля.

ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАНИЯ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА УК И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ РИСКИ

Юридически, возможность создания резервного фонда, посредством включения в договор управления соответствующих условий существует. Ч. 2 ст. 162 ЖК РФ позволяет УК, по заданию собственников МКД осуществлять деятельность, направленную на достижение целей управления МКД. Реализуя идею создания резервных фондов, наряду с технико-юридическим аспектом, вы должны учесть, что размер соответствующих отчислений не может входить в ставку за содержание и ремонт ОИ МКД. В рассматриваемой ситуации, УК оказывает услугу по сбору и хранению средств резервного фонда, стоимость которой учитывается ставкой за содержание и ремонт ОИ МКД. Но при этом существует большая доля вероятности утраты средств недобросовестными УК.

ПОЧЕМУ ВАЖНО УТВЕРДИТЬ ТЕКСТ ДОГОВОРА НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ?

Важно не только выбрать на общем собрании форму управления (в данном случае посредством УК), но и серьезно обсудить, а затем утвердить сам текст договора, который в дальнейшем УК должна будет заключить с каждым собственником квартиры.

Если собственники не утвердят на общем собрании свой вариант договора, то УК имеет полное право предоставить свой вариант договора. Но некоторые пункты их варианта могут существенно ущемлять права собственников жилья, хотя формулировка этих пунктов может быть выстроена так хитро, что непосвященный в юридические тонкости человек может их просто не заметить. Если же на общем собрании собственников текст договора обсуждался и был утвержден, то при выборе УК жильцы вправе настаивать, чтобы с ними был заключен именно этот договор управления на условиях, указанных в решении Общего собрания конкретного дома (п. 1 ст. 162 ЖК РФ).

Обязательным приложением договора должен быть раздел «Термины и определения», в который следует внести понятия, не охваченные Постановлением ПП РФ № 354 и/или иными правоустанавливающими нормативными документами федерального уровня.

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое и/или нежилое помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - ОИ МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Доля в праве общей собственности на ОИ в МКД (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на ОИ в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на ОИ в МКД собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на ОИ в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги в соответствии с ПП РФ № 354 от 06.05.2011 г.

Содержание ОИ МКД - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку ОИ МКД;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к ОИ МКД;
- содержание конструктивных элементов МКД;
- обслуживание технических устройств, в т.ч. лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений МКД.

Текущий ремонт ОИ МКД - комплекс ремонтных и организационно - технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно - технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов МКД и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п. 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.