

# Управление многоквартирными домами

*Лектор: Д.Ю.Нифонтов*

Сосновый Бор  
2022

Целью семинара является получение новых и систематизация имеющихся знаний:

- о системе жилищного законодательства РФ, его структуре и взаимосвязи с другими категориями законодательства РФ;
- об основных понятиях, используемых в ЖКХ, и их сути;
- о составе жилищно-коммунальных услуг, порядке определения их стоимости;
- об участниках жилищных отношений, схемах их взаимодействия.

# Аббревиатуры и сокращения

- **ГК РФ** – Гражданский кодекс Российской Федерации
- **ГЖИ** – государственная жилищная инспекция
- **ГЖН** – государственный жилищный надзор (Госжилнадзор)
- **ДУ** – договор управления многоквартирным домом
- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации
- **ЖСК** – жилищно-строительный кооператив
- **ИКУ** – исполнитель коммунальных услуг
- **ИПУ** – индивидуальный прибор учета
- **КР** – капитальный ремонт
- **КР** – коммунальные ресурсы
- **КР СОИ** – коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества многоквартирного дома

# Аббревиатуры и сокращения

- **КУ** – коммунальные услуги
- **КУ ОДН** – коммунальные услуги на общедомовые нужды
- **МКД** – многоквартирный дом
- **МОП** – места общего пользования
- **НПА** – нормативный правовой акт
- **ОДН** – общедомовые нужды
- **ОИ** – общее имущество собственников помещений многоквартирного дома
- **ОПУ** – общедомовый прибор учета
- **ОСС** – общее собрание собственников помещений многоквартирного дома
- **ПП РФ** – Постановление Правительства Российской Федерации

# Аббревиатуры и сокращения

- **Правила 124** – Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N124
- **Правила 306** – Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N306
- **Правила 354** – Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N354

# Аббревиатуры и сокращения

- **Правила 416** – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N416
- **Правила 491** – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N491
- **РСО** – ресурсоснабжающая организация
- **СОИ** – содержание общего имущества
- **ТБО** – твердые бытовые отходы
- **ТКО** – твердые коммунальные отходы
- **ТР** – текущий ремонт
- **ТСЖ** – товарищество собственников жилья
- **УК** – управляющая компания
- **УО** – управляющая организация

**День 2**

**Институты управления МКД.  
Коммерческое использование ОИ**

*Лектор: Д.Ю.Нифонтов*

**Сосновый Бор  
2022**

# Программа семинара

1. Общее собрание собственников помещений МКД
2. Совет многоквартирного дома
3. Отношения собственников помещений МКД с управляющей организацией
4. Используемые на коммерческой основе элементы общего имущества, заключение договоров использования ОИ
5. Особенности некоторых видов договоров использования ОИ



# Тема 1

## Общее собрание собственников

Д.Ю.Нифонтов, 2022

# Общее собрание собственников

## Виды ОСС

Предусмотрено 2 вида ОСС (ч. 1, 2 ст. 45 ЖК РФ): годовое и внеочередное.

Собственники обязаны ежегодно проводить годовое ОСС. Оно проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, если иное не установлено ОСС.

Внеочередное ОСС собственники помещений в МКД вправе провести в любое время.

Формы проведения общего собрания установлены ст. 44.1 ЖК РФ.

# Общее собрание собственников

## Формы ОСС

Общее собрание собственников помещений в МКД может проводиться посредством:

- Очного голосования – совместного присутствия собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
- Заочного голосования – опросным путем, передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, или с использованием ГИС ЖКХ в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ. Заочное голосование может быть проведено в случае, если при проведении ОСС путем совместного присутствия такое собрание не имело кворума. Голосование проводится с той же повесткой дня, что и на очном голосовании (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).
- Очно-заочного голосования – очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС.

# Общее собрание собственников

## Кто вправе участвовать в голосовании на ОСС?

Правом голосования на общем собрании обладают:

- 1) Собственники помещений в МКД. Голосование осуществляется лично или через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ).
- 2) Лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе принимать участие в ОСС, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию. (ч. 1.1 ст. 44 ЖК РФ - введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ).
- 3) Представитель собственника помещения в МКД (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ) на ОСС действует в соответствии с полномочиями, основанными на:
  - указаниях федеральных законов, актов уполномоченных госорганов или актов ОМС;
  - доверенности на голосование (*Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 ГК РФ или удостоверена нотариально*)

# Общее собрание собственников

## Доверенность на участие в ОСС

Пункты 3, 4 статьи 185.1 ГК РФ:

*«3. Доверенность ... может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Такая доверенность удостоверяется бесплатно.*

*4. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами».*

**УО/ТСЖ не имеет права удостоверить доверенности на участие в ОСС!**

Пункт 2 статьи 53 ГПК РФ: *«Доверенности, выдаваемые гражданами, могут быть удостоверены в нотариальном порядке либо организацией, в которой работает или учится доверитель, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющим управление многоквартирным домом, управляющей организацией по месту жительства доверителя, администрацией организации социального обслуживания, в которой находится доверитель, а также стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель находится на излечении...».*

# Общее собрание собственников

## Кворум ОСС

ОСС правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений (их представители), обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (часть 3 статьи 45 ЖК РФ).

Специальный кворум при принятии решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое (часть 3 статьи 45 ЖК РФ в ред. Законов от 29.05.2019 N 116-ФЗ и от 30.12.2020 N 494-ФЗ):

1) при наличии в МКД более одного подъезда в случае, если в ОСС приняли участие собственники помещений в данном МКД или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД, в том числе собственники помещений в МКД, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;

2) при наличии в МКД одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме.

# Общее собрание собственников

**Особенности принятия решений по отдельным вопросам (ч.1 ст.46 ЖК РФ):**

**1) более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов:**

- принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (п.1.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ);
- принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (п.4.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ).

# Общее собрание собственников

**Особенности принятия решений по отдельным вопросам (ч.1 ст.46 ЖК РФ):**

**2) большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов:**

- принятие решений о реконструкции МКД (в т.ч. с его расширением или надстройкой), строительстве хоз.построек и других зданий, строений, сооружений, кап.ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда кап.ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (п.1.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ);

- принятие решений о размере взноса на кап.ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на кап.ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фонда кап.ремонта), размещении временно свободных средств фонда кап.ремонта, формируемого на спец.счете, на специальном депозите в российской кредитной организации (п.1.1-1 ч.2 ст.44 ЖК РФ);

- принятие решений о получении ТСЖ/ЖСК/УО (при НУ - собственниками помещений), кредита или займа на кап.ремонт ОИ в МКД, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, а также о погашении за счет фонда кап.ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на кап.ремонт ОИ в МКД (п.1.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ);



# Общее собрание собственников

**Особенности принятия решений по отдельным вопросам (ч.1 ст.46 ЖК РФ):**

**2) большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов:**

- принятие решений о пределах использования ЗУ, на котором расположен МКД, в т.ч. введение ограничений пользования им, о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении ЗУ, относящегося к ОИ в МКД (п.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ);
- принятие решений о пользовании ОИ собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на ОИ в МКД (п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ);
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании ОИ в МКД, на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав ОИ в МКД, на заключение соглашения об установлении сервитута в отношении ЗУ, относящегося к ОИ в МКД, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, о порядке получения ден.средств, предусмотренных соглашениями **на условиях, определенных решением общего собрания** (п.3.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ);
- принятие решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч.5 ст.161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции ОСС (п.4.2 ч.2 ст.44).

# Общее собрание собственников

Особенности принятия решений по отдельным вопросам (ч.1-1.2 ст.46):

**3) ч.1.2 ст.46 ЖК РФ (введена Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ) установлен специальный порядок принятия решения по вопросу, предусмотренному п.4.5 ч.2 ст.44 ЖК РФ (*принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение*) в зависимости от количества подъездов в доме:**

- при наличии в МКД более одного подъезда - большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании;
- при наличии в МКД одного подъезда - большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников.

**4) большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников:**

- по всем остальным вопросам, за исключением ранее перечисленных.

# Общее собрание собственников

## Особенности определения «*простого большинства*»

В толковых словарях русского языка «большинство» определяется:

- «бóльшая часть кого-чего-нибудь» (толковый словарь Ожегова),
- «бóльшее число, бóльшая часть» (толковый словарь Ушакова),
- «бóльшая часть какого-либо целого, какой-либо группы предметов» (толковый словарь Ефремовой).

Таким образом, из определения слова «большинство» следует, что это некая часть чего-либо, которая является больше другой части. То есть, **большинством от некого целого является более половины (более 50%) этого целого.**

# Общее собрание собственников

## Особенности определения «простого большинства»

Энциклопедический словарь конституционного права: «**Большинство** - понятие, используемое в конституционном праве в связи с проведением различных голосований. Различаются категории абсолютного, простого, относительного и квалифицированного Б. В избирательном праве: абсолютное Б. - это избрание депутата или должностного лица при условии получения им 50% плюс один голос от общего числа избирателей, включенных в избирательные списки; **простое Б. - получение кандидатом более половины голосов избирателей, принявших участие в голосовании...**, относительное Б. - получение победившим кандидатом большего числа голосов по отношению к своим соперникам ("относительно" конкурентов, откуда и происходит наименование данного вида Б.)..., квалифицированное Б. - избрание депутата или должностного лица наиболее высоким числом голосов избирателей (например, 2/3, 3/4 и т. д.) от общего числа избирателей, включенных в списки, или от числа избирателей, принявших участие в голосовании...».

# Общее собрание собственников

## Особенности определения «простого большинства»

### Письмо Минстроя России от 01.12.2021 N 28612-ОГ/04

Таким образом, в зависимости от вопроса, поставленного на голосование, предусмотрено три варианта принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме:

- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- более 50% процентов голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- большинством не менее  $\frac{2}{3}$  голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Простое большинство – это более 50% процентов голосов собственников. Рассчитывается не исходя из общего количества голосов в доме, а исходя из количества голосов собственников, присутствующих на собрании.

# Общее собрание собственников

## Особенности определения «простого большинства»

Примеры голосования:

1) «ЗА» – 51%; «ПРОТИВ» – 48%, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 1%

**Решение ПРИНЯТО!**

2) «ЗА» – 45%; «ПРОТИВ» – 35%, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 20%

**Решение НЕ ПРИНЯТО!**

# Общее собрание собственников

## Измерение голосов собственников

Законодательством не установлен порядок определения количества голосов собственников помещений в каких бы то ни было абсолютных величинах. Законодательство оперирует лишь относительными величинами – долями (в %).

Часть 3 статьи 48 ЖК РФ: «Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме».

Часть 1 статьи 37 ЖК РФ: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения».

**Количество голосов участников ОСС (%) определяется по формуле:**

**(Площадь помещений участников/Общая площадь всех помещений)\*100%**

# Общее собрание собственников

## Инициаторы ОСС

- один или несколько собственников помещений в МКД (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
- собственники, обладающие не менее 10% голосов, вправе обратиться в УО для организации проведения ОСС (ч.6 ст.45 ЖК РФ);
- УО, осуществляющая управление данным МКД по договору управления (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);
- ОМС в случаях, предусмотренных ЖК РФ;
- Владелец спецсчета (Региональный оператор кап.ремонта, УО, ТСЖ, ЖСК).



# Общее собрание собственников

## Сообщение о проведении общего собрания

Часть 4 статьи 45 ЖК РФ: «Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме».

# Общее собрание собственников

## Сообщение о проведении общего собрания

Способы уведомления о проведении общего собрания:

- направление заказным письмом;
- вручение под роспись;
- размещение в помещении МКД, определенном решением ОСС и доступном для всех собственников помещений в данном доме;
- иной способ, определенный общим собранием.

При наличии муниципальной или госсобственности, письменное сообщение **рекомендуется** направить:

- органу исполнительной власти РФ или субъекта РФ;
- органу местного самоуправления.

# Общее собрание собственников

## Сообщение о проведении общего собрания

Порядок уведомления собственников о проведении ОСС определен частью 4 статьи 45 ЖК РФ.

При этом инициатору ОСС не запрещается предпринимать дополнительных действий по уведомлению собственников о предстоящем собрании. Кроме того, действующее законодательство не содержит запрета на распространение сообщений о проведении ОСС среди неопределенного круга лиц, независимо от факта наличия помещений дома в собственности указанных лиц.

# Общее собрание собственников

## Сообщение о проведении общего собрания

Минстрой России подтверждает приведенную позицию, указывая в пункте 3 письма от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04:

«Порядок уведомления собственников помещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентируется частями 4, 5 статьи 45 ЖК РФ. В случае выполнения установленных указанными нормами требований, порядок уведомления собственников помещений о предстоящем общем собрании таких собственников помещений признается надлежащим, соответствующим действующему законодательству.

Инициатор проведения общего собрания имеет право дополнительно уведомить иных лиц о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - такие действия не противоречат действующему законодательству. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений законодательством Российской Федерации не отнесено ни к государственной, ни к служебной, ни к иным видам тайн, его распространение среди неопределенного круга лиц, независимо от наличия в их собственности помещений в конкретном многоквартирном доме, действующим законодательством не запрещено».

# Общее собрание собственников

## Сообщение о проведении общего собрания

Пунктом 65 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» установлено: *«65. Если иное не установлено законом или договором и не следует из обычая или практики, установившейся во взаимоотношениях сторон, юридически значимое сообщение может быть направлено, в том числе посредством электронной почты, факсимильной и другой связи, осуществляться в иной форме, соответствующей характеру сообщения и отношений, информация о которых содержится в таком сообщении, когда можно достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано (например, в форме размещения на сайте хозяйственного общества в сети «Интернет» информации для участников этого общества, в форме размещения на специальном стенде информации об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.)».*

# Общее собрание собственников

**Требования к содержанию сообщения о проведении ОСС** утверждены частью 5 статьи 45 ЖК РФ, устанавливающей:

«5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться».

# Общее собрание собственников

**Требования к протоколам ОСС (приказ Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр):**

«17. Формулировки вопросов повестки дня общего собрания должны отражать суть обсуждаемых на общем собрании вопросов **и исключать возможность их неоднозначного толкования...** Не допускается включение в повестку дня общего собрания вопросов с формулировками "Разное", "Другие вопросы" или иными аналогичными по смысловому содержанию формулировками...

19. Текст каждой структурной единицы основной части содержательной части протокола общего собрания должен состоять из трех частей:

...

в) часть 3 - "РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)", в которой указываются решения, принятые общим собранием по рассмотренному вопросу повестки дня общего собрания, **выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался"** с указанием номера и **формулировки вопроса в соответствии с повесткой дня общего собрания**, количества голосов, отданных за указанные варианты...».

***Примеры формулировки повестки дня:***

1. Процедурные вопросы (выбор председателя и секретаря).

**НЕВЕРНО!**

1. Выбрать председателем общего собрания И.И.Иванова;

Выбрать секретарем общего собрания П.П.Петрова.

**ВЕРНО!**

# Общее собрание собственников

Часть 3.1 статьи 45 ЖК РФ (введена Законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ):

3.1. УО, правление ТСЖ/ЖСК обязаны вести **реестр собственников помещений в МКД**, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном МКД (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в МКД, полное наименование и ОГРН юридического лица, если собственником помещения в МКД является юр.лицо, номер помещения в МКД, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на ОИ в МКД. При поступлении в УО/ТСЖ/ЖСК обращения в письменной форме, в т.ч. обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается ОСС, о предоставлении реестра собственников помещений в МКД указанные лица обязаны **в течение пяти дней с момента получения такого обращения** предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. **Согласие собственников помещений в МКД на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в МКД, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения ОСС не требуется.**



# Общее собрание собственников

Правила 416:

4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

...

б) **ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации**, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая **ведение актуальных списков** в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных...

# Общее собрание собственников

Правила 416:

4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

...

б) **ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации**, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая **ведение актуальных списков** в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных...

*[в ред. ПП РФ от 13.09.2018 N 1090]*

# Общее собрание собственников

## Рекомендации по подготовке к проведению собрания:

- 1) Информационные встречи с собственниками, обсуждение предлагаемых условий договора, размера платы за содержание, иных условий.
- 2) Встречи с представителями планируемой к выбору управляющей организации, обсуждение условий управления МКД, стоимости и т.п.
- 3) Анкетирование/опросы жителей по выбору УО, условиям договора управления МКД, стоимости услуг (размер платы за содержание) и т.п.
- 4) В случае необходимости достижения конкретного результата (выбор конкретной УО на конкретных условиях) необходимо проведение «предвыборной кампании» - информационно-разъяснительной работы с привлечением СМИ, с организацией различных мероприятий и с постоянным «мониторингом лояльности», позволяющим прогнозировать результаты ОСС.
- 5) Подготовка сообщения о проведении ОСС.
- 6) Подготовка бюллетеней для голосования.
- 7) Подготовка договора управления.
- 8) Подготовка Реестров собственников.
- 9) Подготовка Реестров вручения бюллетеней и сообщений об ОСС (при отсутствии решений предыдущих ОСС об ином способе уведомления).

# Общее собрание собственников

**Проведение собрания:**

***Оптимальная форма собрания – очно-заочное.***

- 1) Направление/размещение в МОП Сообщения об общем собрании: при отсутствии решения ОСС о размещении сообщения в МОП необходимо сначала максимальное количество сообщений вручить лично под подпись, а оставшимся направить сообщения заказными письмами без уведомления о вручении (установлено требование к сроку направления Сообщения, но не установлено требование к сроку получения сообщения).
- 2) Проведение очной части собрания.
- 3) Сбор бюллетеней участников заочной части.
- 4) Подсчет голосов, оформление Протокола ОСС, уведомление собственников о принятых решениях (10 дней с момента окончания собрания).
- 5) Передача Протокола ОСС в УО (в соответствии с ч.1 ст.46 ЖК РФ на это дается 10 дней с момента окончания собрания), УО передает протокол в органы ГЖН (в соответствии с ч.1.1 ст.46 ЖК РФ на это дается 5 дней с момента получения протокола).

# Общее собрание собственников

## Требования к Протоколу ОСС

**Решения и протокол ОСС являются официальными документами** (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ).

*Использование заведомо подложного документа наказывается штрафом в размере до 80 000 рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до 6 месяцев, либо обязательными работами на срок до 480 часов, либо исправительными работами на срок до 2 лет, либо арестом на срок до 6 месяцев (ч. 3 ст. 327 УК РФ).*

*Подделка официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей, в целях его использования либо сбыт такого документа, наказываются ограничением свободы на срок до 2 лет, либо принудительными работами на срок до 2 лет, либо арестом до 6 месяцев, либо лишением свободы на срок до 2 лет (ч. 1 ст. 327 УК РФ).*

**Судебная практика по привлечению к уголовной ответственности за фальсификацию протокола ОСС (по ч.1 ст.327 УК РФ):**

- Приговор Мариинско-Посадского районного суда Чувашской Республики от 01.06.2015 по делу № 1-42/2015;*
- Приговор Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 20.12.2016 по делу № 1-1527/2016.*

# Общее собрание собственников

## Требования к Протоколу ОСС

Протокол ОСС должен соответствовать Приказу Минстроя от 28.01.2019 №44/пр (зарегистрирован в Минюсте РФ 21 февраля 2019 года под номером 53863, вступил в силу 05.03.2019).

Приказом утверждены обязательные реквизиты Протокола ОСС:

- а) наименование документа;
- б) дата и номер протокола общего собрания;
- в) дата и место проведения общего собрания;
- г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- д) содержательная часть протокола общего собрания;
- е) информация о месте (адресе) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

В случае, если содержательная часть протокола общего собрания содержит указание на наличие приложений, к протоколу общего собрания прилагаются перечисленные в ней документы.

# Общее собрание собственников

## Требования к Протоколу ОСС

Протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов. В случае, если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания, и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, протокол общего собрания подписывается инициатором проведенного общего собрания. Также если на общем собрании собственников принято решение о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, протокол подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

В качестве даты проведения общего собрания в случае, если оно продолжалось несколько дней, указывается дата начала и дата окончания общего собрания. Место и дата проведения общего собрания, указанные в протоколе, должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания (п.9 Приказа № 44).

# Общее собрание собственников

## Требования к Протоколу ОСС

Содержательная часть Протокола должна включать в себя вводную и основную части.

Вводная часть Протокола ОСС обязательно должна включать в себя ряд сведений, в том числе:

- об инициаторе общего собрания;
- о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- список лиц, принявших участие в общем собрании (далее - присутствующие лица) и приглашенных для участия в нем (далее - приглашенные лица);
- об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;
- об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- о повестке дня общего собрания;
- о правомочности (наличии или отсутствии кворума) общего собрания.



# Общее собрание собственников

## Требования к Протоколу ОСС

Текст основной части содержательной части протокола общего собрания состоит из отдельных разделов, каждый из которых содержит отдельный вопрос повестки дня. При этом в повестке дня общего собрания указывается вопрос или вопросы, являющиеся предметом рассмотрения на общем собрании в соответствии с уведомлением о проведении общего собрания. Если вопросов несколько, они нумеруются и располагаются в порядке обсуждения.

Формулировки вопросов повестки дня общего собрания должны отражать суть обсуждаемых на общем собрании вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования. В случае, если формулировка вопроса повестки дня общего собрания установлена законодательством Российской Федерации, в протоколе общего собрания указывается соответствующая формулировка. Не допускается включение в повестку дня общего собрания вопросов с формулировками "Разное", "Другие вопросы" или иными аналогичными по смысловому содержанию формулировками, а также объединение в одной формулировке разных по смысловому содержанию вопросов. В случае, если вопрос повестки дня общего собрания касается рассмотрения общим собранием какого-либо документа и принятия решения относительно него, формулировка такого вопроса должна содержать полное название и реквизиты данного документа.

# Общее собрание собственников

## Требования к Протоколу ОСС

Текст каждой структурной единицы основной части содержательной части протокола общего собрания должен состоять из трех частей:

- а) часть 1 - "СЛУШАЛИ", в которой указывается фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) выступающего, номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня общего собрания, краткое содержание выступления или ссылка на прилагаемый к протоколу общего собрания документ, содержащий текст выступления. Номер и формулировка вопроса повестки дня общего собрания указываются перед словом "СЛУШАЛИ";
- б) часть 2 - "ПРЕДЛОЖЕНО", в которой указывается краткое содержание предлагаемого решения по рассматриваемому вопросу, в отношении которого будет проводиться голосование. При этом предлагаемое решение должно соответствовать сути обсуждаемого вопроса повестки дня общего собрания, а его формулировка должна исключать возможность неоднозначного толкования предлагаемого решения;
- в) часть 3 - "РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)", в которой указываются решения, принятые ОСС по рассмотренному вопросу повестки дня общего собрания, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" с указанием номера и формулировки вопроса в соответствии с повесткой дня общего собрания, количества голосов, отданных за указанные варианты голосования.

# Общее собрание собственников

## Требования к Протоколу ОСС

Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

- а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников;
- б) копия текста сообщения о проведении общего собрания;
- в) документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в ГИС ЖКХ;

# Общее собрание собственников

## Требования к Протоколу ОСС

Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

- г) списки присутствующих и приглашенных лиц;
- д) документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц;
- е) документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания;
- ж) письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, которые должны содержать сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их, дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.

Ответственным за подготовку решений (бюллетеней) собственников помещений в многоквартирном доме является инициатор общего собрания.

К протоколу общего собрания могут быть приложены иные документы в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания.

# Общее собрание собственников

## Требования к Протоколу ОСС

Протокол общего собрания и решения собственников после проведения ОСС:

- Копии хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ);
- Подлинники не позднее чем через 10 дней передаются инициатором ОСС, в УО, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ);
- Подлинники в течение 5 дней после получения передаются УО, правлением ТСЖ, ЖК, ЖСК в ОГЖН (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ).

# Тема 2

## Совет МКД

Д.Ю.Нифонтов, 2022

# Деятельность Совета МКД

Деятельность советов многоквартирных домов регламентируется статьей 161.1 «Совет многоквартирного дома», введенной в ЖК РФ федеральным законом от 04.06.2011 N123-ФЗ.

Из содержания указанной статьи можно сделать несколько выводов:

1. Совет дома это орган контроля над УО, то есть совет дома создается только в домах, где нет ТСЖ или ЖСК.
2. Совет дома орган коллективный, количество его членов определяется собранием собственников.
3. Совет дома избирается только на общем собрании собственников. Необходимое количество голосов для такого избрания – более 50% «ЗА» от кворума.
4. Совет дома осуществляет свои функции как коллектив граждан и не регистрируется как юридическое лицо.
5. Совет дома избирается только для одного дома, не может существовать на несколько домов.
6. *«Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья» (ч. 2 ст. 161.1.ЖК РФ).*

# Деятельность Совета МКД

7. Из состава совета дома избирается председатель совета дома, который *«осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме»* (ч. 7 ст. 161.1.ЖК РФ). Председатель совета избирается не членами совета, а именно на общем собрании собственников помещений (ч. 6 ст. 161.1.ЖК РФ).

8. *«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера»* (ч. 8.1. ст. 161.1.ЖК РФ). Необходимое количество голосов для такого избрания – более 50% «ЗА» от кворума.

9. Срок полномочий совета дома устанавливается общим собранием собственников и не ограничен по времени. Если собрание не установило срок полномочий, тогда совет дома должен переизбираться каждые 2 года. Совет дома может быть переизбран досрочно только в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей (части 9-10 статьи 161.1 ЖК РФ).



# Деятельность Совета МКД

10. В соответствии с ч. 5 ст. 161.1. ЖК РФ совет дома обладает полномочиями:

1) *обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;*

2) *выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;*

3) *представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;*

4) *представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;*

# Деятельность Совета МКД

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

# Деятельность Совета МКД

11. В соответствии с ч. 8 ст. 161.1. ЖК РФ председатель совета дома:

*1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;*

*2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в МКД результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;*

## Деятельность Совета МКД

3) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД, или, **действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению ОСС** заключает на условиях, указанных в решении ОСС в данном МКД, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. По договору управления МКД или договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, **заключенным председателем совета МКД в случае наделения его таким полномочием решением ОСС**, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД. По договору управления МКД или договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, **заключенным председателем совета МКД в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в МКД, предоставившие председателю совета МКД эти доверенности**. Собственники помещений в МКД вправе потребовать от управляющей организации, лица, заключившего с председателем совета МКД договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, копии договора управления МКД и указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса договоров;

**(в ред. Федерального закона от 31.07.2020 N 277-ФЗ)**

# Деятельность Совета МКД

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, **или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в МКД**, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

# Деятельность Совета МКД

## Замечания к статье 161.1 ЖК РФ:

1. Почти все перечисленные в ч.5 ст.161.1 ЖК РФ полномочия совета МКД носят декларативный характер, многие формулировки неточные и вызывают вопросы;
2. Полномочия по контролю за деятельностью УО (основная цель создания советов МКД!), ничем не подкреплены, у совета нет механизмов воздействия на УО, нет инструментов (например, наложения санкций, распоряжения денежными средствами дома, удержания средств в связи с некачественно предоставленными услугами и т.п.);
3. В случае выявления советом каких-либо нарушений со стороны УО, совет может только лишь обращаться в надзорные органы, но таким правом обладают и другие собственники помещений дома;
4. Председатель совета МКД почти все свои ключевые полномочия в области контроля над УО реализует **исключительно на основании доверенности от собственников**.
5. Пункт 4 части 8 ст.161.1 ЖК РФ наделяет председателя совета МКД правом подписывать *«акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества»*. **Стороной Договора управления являются собственники**, именно у них есть право подписывать акты. Поскольку председатель совета МКД избирается из числа собственников помещений, он так же обладает этими полномочиями, и п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ никаких дополнительных прав, превышающих имеющиеся у собственников помещений дома права, председателю совета не дает.



# Деятельность Совета МКД

## Замечание к пункту 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ

Пункт 4.3 части 2 ст.44 ЖК РФ устанавливает, что к компетенции Общего собрания собственников (ОСС) относится *«принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»*.

Указанная норма фактически говорит о том, что ОСС имеет право наделить председателя совета МКД полномочиями, которыми само ОСС не обладает.

**Никто не вправе наделять кого-либо полномочиями,  
которыми сам не обладает!**

# Деятельность Совета МКД

## Вознаграждение председателя и членов совета МКД

Предусмотренная ч.8.1. ст.161.1 ЖК РФ возможность установления вознаграждения членам совета дома является лишь правом, а не обязанностью общего собрания, хотя с момента избрания совета дома, члены такого совета обязаны реализовывать свои полномочия. Даже при утверждении такого вознаграждения, механизм его выплаты (должен ли заключаться договор с УК, из каких средств оплачиваются эти деньги, ведь статья «содержание дома» является целевой и не предусматривает таких расходов?) неясен. **Письмом от 29.09.2015 N32395-ОГ/04** Минстрой России разъяснил один из возможных порядков оплаты вознаграждения членам и председателям советов МКД, однако письмо содержит лишь мнение Минстроя и нормативным правовым актом не является.



# Деятельность Совета МКД

## Вознаграждение председателя и членов совета МКД

### Мнение Министра

По мнению Министра России, наиболее приемлемым является следующий вариант выплаты вознаграждения.

Договором управления устанавливаются дополнительные обязанности управляющей организации, действующей по поручению собственников помещений:

- начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений;

- с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома.

Таким образом, фиксируются обязательства управляющей организации перед собственниками помещений по распоряжению по их поручению денежными средствами на определенную цель. При этом управляющая организация не вступает ни в какие правоотношения с членами и председателем совета МКД, только собственники помещений (контрагенты по договору управления) вправе требовать от нее надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения либо возврату неосновательного обогащения (согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 161.1 ЖК РФ председатель совета МКД может выступать по таким спорам по доверенности).

# Деятельность Совета МКД

## Вознаграждение председателя и членов совета МКД

### Мнение Министра

При подобной организации правоотношений поступление денежных средств по статье "Вознаграждение председателю совета МКД" при надлежащей организации раздельного учета не подлежит налогообложению на основании подпункта 9 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации. Управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, так как не признается источником выплат, не начисляет вознаграждение. Члены и председатель совета многоквартирного дома самостоятельно уплачивают НДФЛ, объекта обложения страховыми взносами не возникает. Судебная практика подтверждает правомерность освобождения управляющей организации от обложения НДС, поскольку в аналогичной ситуации вознаграждение старшему по дому не является операцией управляющей организации по реализации (Постановление ФАС СЗО от 12.12.2013 по делу N А26-1411/2013).

# **Тема 3**

## **Договор управления**

***Д.Ю.Нифонтов, 2022***

# Договор управления

## Часть 2 статьи 162 ЖК РФ:

*«2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ/ЖСК, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса [лицо, принявшее помещение от застройщика], либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность».*

# Договор управления

Виды работ/услуг по договору управления:

- управление МКД;
- содержание и текущий ремонт общего имущества;
- предоставление КУ (за исключением случая, предусмотренного ст. 157.2);
- иная направленная на достижение целей управления МКД деятельность.

Договор управления МКД может быть заключен между:

- УО, выбранной общим собранием, и собственниками помещений в МКД;
- УО, отобранной по результатам открытого конкурса, и собственниками помещений в МКД;
- УО, отобранной по результатам открытого конкурса, и лицами, принявшими от застройщика помещения в МКД по акту приема-передачи или иному документу;
- УО и органами управления ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- УО и застройщиком.

# Договор управления

Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги за плату (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

Управляющая организация является коммерческой организацией, т.е. организацией, преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (ч. 1, 2 ст. 50 Гражданского кодекса РФ).

Управляющая организация представляет собственникам отчет о своей деятельности (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ). Отчет не содержит сведений о себестоимости работ, расходах УО, зарплатах персонала и т.п., в отчете содержатся сведения о выполненных работах, стоимость которых должна соответствовать стоимости, установленной договором управления. Отчет не подлежит обязательному утверждению общим собранием.

# Договор управления

Договор управления МКД с УО заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации ОСС 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 (ч.1 ст.162 ЖК РФ).

Заключенный договор должен быть размещен УО в ГИС ЖКХ (ч. 2.1 ст. 162 ЖК РФ).

Устная форма для договора управления МКД законодательством не предусмотрена.

Не предусмотрена типовая форма договора. ДУ не является публичным договором.

# Договор управления

Договор управления МКД заключают на срок (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ):

- не менее чем один год, но не более чем пять лет – при способе управления МКД УО и утверждении условий договора управления МКД ОСС;
- не менее чем один год, но не более чем три года – в случае отбора УО по результатам открытого конкурса, проведенного ОМС в случаях, предусмотренных законодательством;
- не более чем три месяца в случае заключения ДУ между застройщиком и УО;
- не регламентируется при заключении ДУ между УО и ТСЖ/ЖСК.



# Договор управления

Существенные условия договора управления МКД согласно ч. 3 ст. 162 ЖК РФ:

- состав ОИ, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес МКД;
- перечень работ/услуг по управлению МКД, услуг и работ по Сир ОИ, порядок изменения такого перечня, а также перечень КУ, которые предоставляет УО;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за КУ, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением УО ее обязательств по ДУ.

# Договор управления

## Часть 1 статьи 432 ГК РФ:

*«1. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям 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».***

Приказом Минстроя от 31.07.2014 № 411/пр утверждены Примерные условия ДУ. Указанный приказ не является НПА, не зарегистрирован в Минюсте, носит рекомендательный характер.

# Договор управления

## Утверждение условий договора

Стороны ДУ	Порядок утверждения условий ДУ
УО и собственники помещений в МКД	Условия договора утверждаются решением ОСС с учетом предложений УО
УО, отобранная по результатам открытого конкурса, и собственники помещений в МКД	Условия договора утверждаются ОМС в рамках утверждения конкурсной документации
УО, отобранная по результатам открытого конкурса, и лица, принявшие от застройщика помещения в МКД по акту приема-передачи или иному документу	Условия договора утверждаются ОМС в рамках утверждения конкурсной документации
УО и органы управления ТСЖ, ЖК, иного СПК	Условия договора утверждаются сторонами такого договора, при этом уставом ТСЖ, ЖК, иного СПК может быть установлен специальный порядок утверждения условий ДУ
УО и застройщик	Условия ДУ утверждаются сторонами такого договора
УО и собственник наемного дома или помещений в наемном доме	Условия ДУ утверждаются сторонами такого договора

# Договор управления

## Подписание договора

Сторона по ДУ	Порядок подписания договора управления МКД
Собственники помещений в МКД и УО	1) Договор заключается с каждым собственником помещения в МКД. При этом собственники помещений в МКД, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ) 2) Договор подписывает председатель Совета МКД на основании или доверенностей, или решения ОСС
ТСЖ, ЖК, иной СПК и УО	Договор подписывает председатель правления ТСЖ, ЖК, СПК, имеющий право совершать сделки от имени ТСЖ, ЖК, СПК без доверенности. При этом уставом ТСЖ, ЖК, иного СПК может быть предусмотрено обязательное одобрение заключения договора управления МКД правлением ТСЖ, ЖК, СПК и/или общим собранием членов ТСЖ, ЖК, СПК
Застройщик и УО	Договор подписывает руководитель организации-застройщика или иное лицо, уполномоченное на то уставными документами или соответствующей доверенностью

# Договор управления

## Начало и продление действия договора управления

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ (ч. 7 ст. 162 ЖК).

Договор управления МКД считается продленным по окончании срока его действия при отсутствии заявления одной из сторон о его прекращении.

Договор продлевается на тот же срок и на тех же условиях. Сторонам достаточно не заявлять о прекращении договора (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ).

# Договор управления

По своей юридической природе ДУ является договором с множественностью лиц на стороне собственников МКД и законодательство не ставит факт заключения ДУ в зависимость от подписания такого договора всеми собственниками. Достаточно того, чтобы ДУ был заключен более чем с 50% собственников помещений (Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 05.12.2011 по делу № А71-10094/2010), «отсутствие договорных отношений между истцом и ответчиком не является основанием для освобождения собственника квартиры от обязанности по ее оплате. Закон не связывает возникновение обязанности по внесению платы за ЖП и КУ с фактом заключения договора между собственником помещения и соответствующей организацией» (ФАС СЗО Постановлением от 24.10.2008 N А56-40895/2006), «Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 36, пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 162 ЖК РФ)» (Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 N 22).

# Договор управления

## Основания и инициаторы расторжения ДУ

Расторжение ДУ осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ), с учетом особенностей, установленных ЖК РФ.

Основания для расторжения договора управления МКД (ст. 450 ГК РФ):

Первое основание – соглашение сторон.

Второе основание расторгнуть ДУ – требование одной из сторон, которое поддержал суд.

Требовать расторжения участник договора может:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Суд сочтет нарушение существенным, если из-за него вторая сторона в значительной степени лишится того, что причиталось ей по договору.

Для обращения в суд нужно иметь доказательства.

# Договор управления

Инициировать досрочное расторжение договора управления МКД вправе:

- УО в случаях, предусмотренных законом и/или договором;
- собственники помещений в МКД;
- органы управления ТСЖ, ЖК, СПК;
- застройщик.

Если вторая сторона согласна с расторжением договора, то проблем возникнуть не должно



# Договор управления

## Расторжение ДУ, заключенного между УО и собственникам

ДУ УО с собственниками заключается на основании решения ОСС (ч. 1 ст.162 ЖК РФ).

Расторгнуть ДУ по инициативе собственников можно по общему правилу или на основании решения ОСС. Инициировать ОСС вправе любой собственник. Согласования с УО не требуется. Единственный и достаточный повод – невыполнение УО условий ДУ (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Односторонний отказ собственники должны оформить уведомлением УО (ч. 1 ст. 450.1 ГК РФ).

ДУ прекращается с момента получения УО уведомления, если иное не предусмотрено договором. Возможность одностороннего расторжения ДУ по инициативе УО зависит от времени заключения. Законом от 08.03. 2015 № 42-ФЗ в ст. 310 ГК РФ внесены изменения (вступили в силу 01.06.2015). В договор запрещено включать возможность одностороннего расторжения стороной, которая осуществляет предпринимательскую деятельность.

# Договор управления

Если договор управления МКД заключен:

- после 1 июня 2015 года, УО не вправе расторгнуть его в одностороннем порядке;
- до этой даты, УО может в одностороннем порядке расторгнуть договор, если это предусмотрено ДУ (ч. 1 ст. 450 ГК РФ и прежняя редакция ст. 310 ГК РФ).

УО для расторжения ДУ, заключенного с собственниками, вправе:

- направить председателю совета МКД предложение о досрочном расторжении, указать причины;
- инициировать проведение ОСС по досрочному расторжению договора;
- подать иск для расторжения ДУ в судебном порядке (если ОСС не принято нужное решение).

# Договор управления

## Расторжение договора управления МКД в случае аннулирования лицензии УО

Лицензия на управление МКД аннулируется на основании решения суда (ч. 1 ст. 199 ЖК РФ).

ДУ не расторгается после аннулирования лицензии УО и прекращения ее действия.

УО продолжает осуществлять деятельность по управлению МКД до наступления обстоятельств, перечисленных в ч. 3 ст. 200 ЖК РФ:

- возникновения обязательств по управлению таким домом у УО, выбранной ОСС или отобранной по результатам проведенного ОМС открытого конкурса;
- возникновения обязательств по ДУ, заключенному УО с ТСЖ, ЖК или иным СПК;
- возникновения обязательств по договорам, указанным в ч. ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ;
- государственной регистрации ТСЖ, ЖК, ЖСК.

Дата расторжения ДУ после аннулирования лицензии УО определяется в каждом конкретном случае.

Законодатель не допускает ситуации, когда МКД остается "без управления".

# Договор управления

## Изменения в договор управления

Стороны договора управления	Порядок внесения изменений в условия ДУ
УО и собственники помещений в МКД (УО, выбранная ОСС)	Решение о внесении изменений в условия договора управления принимается ОСС, УО имеет право согласиться или отказаться
УО, отобранная по результатам открытого конкурса, и собственники помещений в МКД	Решение о внесении изменений в условия договора управления принимается ОСС
УО, отобранной по результатам открытого конкурса, и лицами, принявшими от застройщика помещения в МКД по акту приема-передачи или иному документу	Решение о внесении изменений в условия договора управления принимается ОСС
УО и органы управления ТСЖ, ЖК, иного СПК	Решение об изменении условий ДУ со стороны ТСЖ, ЖК, СПК принимается в соответствии с уставом ТСЖ, ЖК, иного СПК
УО и застройщик	Изменение условий договора управления МКД осуществляется по соглашению сторон
УО и собственник наемного дома или помещений в наемном доме	Изменение условий договора управления МКД осуществляется по соглашению сторон

# Договор управления

Существенное условие (ч. 3 ст. 162 ЖК РФ): перечень работ/услуг по управлению МКД и работ по СОИ, порядок изменения такого перечня, а также перечень КУ, которые предоставляет УО

Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание ОИ, решение вопросов пользования ОИ, предоставление КУ гражданам, проживающим в таком доме. Правительство РФ устанавливает стандарты и деятельности по управлению МКД (ЖК РФ, Правила 416).

## Распространенные нарушения Правил 416:

- отсутствие актуальных списков собственников, нанимателей помещений в МКД и лиц, использующих ОИ на основании договоров (см. пп. «б» п. 4).
- приемка работ/услуг без участия представителей собственников помещений (пп. «з» п. 4).
- непредставление собственникам для рассмотрения ОСС предложений по СОИ (перечень услуг/работ, финансовые потребности), о передаче объектов ОИ в пользование (пп. «в» п. 4).

# Договор управления

- непроведение ОСС, если обязанность возложена на УО ДУ (пп. «г» п. 4).
- незаключение договоров с РСО, обязательных договоров по СОИ (обслуживание внутридомового газового оборудования, страхование лифтов и т.п.) (пп. «д» п. 4).
- бездействие при приемке некачественных работ/услуг подрядчиков, исполнителей (пп. «д» п. 4).
- несвоевременное представление или непредставление платежных документов (пп. «ж» п. 4).
- бездействие в отношении потребителей-должников (пп. «ж» п. 4).
- неперечисление РСО сумм, полученных от потребителей за КУ (пп. «ж» п. 4).
- непредставление собственникам отчета об исполнении ДУ согласно (пп. «з» п. 4).
- необеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (отсутствие собственной службы и незаключение договора со сторонней службой) (п. 9).

# Договор управления

## Рекомендация по минимизации расходов на изготовление ДУ

При отсутствии решения ОСС о наделении председателя Совета МКД полномочиями по подписанию договора управления для исключения необходимости изготавливать по 2 экз. договора для каждого собственника можно предусмотреть договор управления в одном или двух экземплярах:

- В преамбуле в качестве одной стороны указать управляющую организацию, в качестве второй стороны – не одного конкретного собственника, а всех собственников помещений МКД;
- Предусмотреть, что неотъемлемой частью договора управления является реестр собственников, подписавших договор. При этом датой заключения договора будет дата проставления в Реестре подписи того собственника, количество голосов которого совместно с голосами собственников, ранее подписавших договор, превышает 50% от общего числа голосов собственников в МКД, а количество голосов собственников, подписавших договор до подписания договора данным собственником, не превышало 50% от общего числа голосов собственников в МКД, при условии, если на указанную дату договор подписан со стороны управляющей организации;
- В разделе «подписи сторон» предусмотреть подпись руководителя и печать управляющей организации от имени одной стороны и Реестр подписей собственников от имени второй стороны.

# Тема 4

## Определение условий передачи ОИ третьим лицам

Д.Ю.Нифонтов, 2022



# Общее имущество в МКД

## Элементы ОИ, передаваемые в пользование третьим лицам

- Помещения из состава ОИ
- Стены: наружные (фасады), внутренние
- Земельный участок
- Иные элементы ОИ

# Определение условий пользования ОИ

Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются ОИ в МКД (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ).

Часть 4 статьи 36 ЖК РФ:

*«По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц».*

# Определение условий пользования ОИ

## Статья 44 ЖК РФ

*«2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:*

*...*

*3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;*

*3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания».*

***В соответствии с ч.1 ст.46 ЖК РФ указанные в п.п. 3 и 3.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ решения принимаются не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников МКД.***

# Определение условий пользования ОИ

Заключать договоры о передаче в пользование ОИ вправе уполномоченные решением ОСС лица, в т.ч. УО/ТСЖ, (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику или лицу, управомоченному законом или собственником (ст. 608 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

В договоре аренды должны быть данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче. При их отсутствии условие об объекте, считается не согласованным сторонами, а договор не считается заключенным (ч.3 ст. 607 ГК РФ).

Срок договора аренды определяется договором. Если срок не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (ч.ч.1,2 ст. 610 ГК РФ).

# Определение условий пользования ОИ

## Судебная практика

Определение ВАС РФ от 23 августа 2013 г. № ВАС-8983/13 - На основании решения ОСС ТСЖ «Успех» заключило договор аренды с ИП Соколовой Н.Я. на общедомовое помещение. Потом собственники сменили способ управления домом. ООО «Рост» обратилось в суд с требованием обязать ИП Соколову освободить помещение, потому что ТСЖ уже ликвидировали, значит, и договор аренды недействителен. Суд отказал ООО «Рост», т. к. решение о сдаче в аренду ОИ и прекращение такой аренды относится к компетенции ОСС.

Определение ВАС РФ от 10 апреля 2013 г. № ВАС-1417/13 - Собственники помещений провели ОСС и передали подвал в аренду компании ООО «Технорезерв». По решению собственников подписантом договора от имени собственников должно было выступить «ЖЭУ-2». Однако, «ЖЭУ-2» выставило свои условия аренды помещения по цене выше той, которую установило ОСС. ООО «Технорезерв» подало в суд с требованием к «ЖЭУ-2» подписать договор аренды на условиях, определенных собственниками, и выиграло дело.

Определения Верховного суда от 13.06.2018 № 308-ЭС17-22313, А63-8233/201671, от 08.06.2018 № 306-ЭС18-448, А55-26064/201656: Оператор связи обязан заключить договор пользования общим имуществом, чтобы разместить в МКД оборудование.

# Определение условий пользования ОИ

Решение ОСС по договору передачи ОИ в пользование должно содержать конкретные условия такого договора, к примеру:

- цели использования общего имущества;
- описание объекта пользования с указанием его размеров, конкретного места нахождения и иных индивидуальных характеристик;
- согласование срока и стоимости пользования ОИ и порядок их изменения;
- определение лица, уполномоченного от лица собственников помещений в МКД, заключать договор и его полномочия;
- порядок возмещения затрат (в т.ч. ущерба, убытков) по восстановлению ОИ;
- порядок приема-передачи;
- порядок получения и оплаты разрешений, проектов и т.д. (в случае необходимости);
- целевое назначение доходов от передачи ОИ в пользование, порядок их использования.

Условия договора должны соответствовать решениям, принятым ОСС и отраженным в протоколе такого собрания.

# Определение условий пользования ОИ

## Рекомендации:

- 1) Условия пользования ОИ должны быть одинаковыми (определяться в одинаковом порядке) для всех пользователей. Рекомендуется:
  - Определять универсальные формулы расчета стоимости (например, устанавливать стоимость за использование квадратного метра фасада, за размещение единицы оборудования и т.п.);
  - Определять состав ОИ, которое подлежит передаче в пользование (например, «фасад МКД со стороны проспекта, по все длине дома, по высоте от уровня земли, до нижней границы окон второго этажа»);
  
- 2) Все условия пользования ОИ лучше сформулировать в отдельном документе («Положение об использовании ОИ», «Порядок пользования ОИ» и т.п.), а в повестку дня ОСС включить вопрос об утверждении соответствующего Положения/Порядка

# Определение условий пользования ОИ

## Ограничения при передаче ОИ в пользование

- передача общего имущества иным лицам не должна нарушать права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ)
- общее имущество (если передаются помещения) должно соответствовать установленным требованиям



# Определение условий пользования ОИ

## Ограничения при передаче ОИ в пользование

Предпринимательскую деятельность в МКД регулирует Свод правил «Здания жилые многоквартирные» (СП 54.13330.2016), утв. приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр, вступил в действие с 04.06.2017.

В МКД не допускается размещать (пп. 4.10 и 4.11 Свода правил):

- спецмагазины товаров бытовой химии и других, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- помещения, в т. ч. магазины с хранением в них сжиженных газов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, взрывчатых веществ, способных взрываться и гореть при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом, товаров в аэрозольной упаковке, пиротехнических изделий;
- магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел. Магазины по продаже синтетических ковровых изделий допускается пристраивать к глухим участкам стен жилых зданий с пределом огнестойкости REI 150;
- специализированные рыбные магазины;

# Определение условий пользования ОИ

## Ограничения при передаче ОИ в пользование

- склады любого назначения, в т.ч. оптовой или мелкооптовой торговли, а также складские помещения при встроенных стоянках автомобилей (кроме складских помещений, входящих в состав общественных учреждений, размещаемых во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях);
- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 ч (время ограничения функционирования может уточняться ОМС);
- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м);
- бани;
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м;
- все предприятия, функционирующие с музыкальным сопровождением, в том числе дискотеки, танцевальные студии, театры, а также казино;
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

# Определение условий пользования ОИ

## Ограничения при передаче ОИ в пользование

- автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м;
- общественные туалеты;
- учреждения и магазины ритуальных услуг;
- встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;
- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в т. ч. пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ);
- зуботехнические, клинико-диагностические и бактериологические лаборатории;
- диспансеры всех типов;
- дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник;
- травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;
- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;

# Определение условий пользования ОИ

## Ограничения при передаче ОИ в пользование

- отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;
- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами;
- ветеринарные клиники и кабинеты.

## В цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать:

- помещения для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и сжиженных газов, взрывчатых веществ;
- помещения для пребывания детей;
- кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50;
- сауны, а также лечебно-профилактические учреждения.

# Заключение договора пользования ОИ

Договор пользования общим имуществом заключается между уполномоченным собственниками помещений лицом и пользователем ОИ.

**В качестве уполномоченного лица рекомендуется выбирать лицо, управляющее соответствующим МКД, т.е. УО/ТСЖ**

Выбор в качестве уполномоченного лица одного из собственников может привести к ряду негативных последствий:

- Многие юр.лица, желающие пользоваться ОИ, не будут заключать такие договоры с физ.лицом;
- При оплате в пользу уполномоченного физ.лица у этого лица могут возникнуть проблемы с налогообложением, утратой статуса неработающего пенсионера и т.п.;
- Порядок использования денег, полученных физ.лицом, на цели, определенные общим собранием, определить затруднительно;
- Работы, проводимые на полученные от коммерческого использования общего имущества средства, в целях улучшения/ремонта ОИ, собственникам необходимо согласовывать с УО/ТСЖ.

При уполномочивании УО/ТСЖ перечисленные проблемы отсутствуют.

# Заключение договора пользования ОИ

## Рекомендации:

- 1) В преамбуле договора необходимо указать, что УО/ТСЖ действует на основании решения ОСС (со ссылкой на протокол и включением копии протокола в качестве приложения к договору)
- 2) Все переговоры с пользователями ОИ об условиях договора необходимо проводить **до** общего собрания собственников, утвержденные на общем собрании собственников условия подписанты договора менять не могут
- 3) В договоре надо указать, что условия пользования общим имуществом меняются на основании решения общего собрания собственников. При этом в договоре рекомендуется предусмотреть порядок доведения решения ОСС до сведения пользователя общего имущества и установить временной интервал для принятия пользователем решения об использовании ОИ на новых условиях или об отказе от такого использования, а также порядок изменения договора
- 4) Инициаторами расторжения договора могут выступать либо собственники помещений (путем принятия соответствующего решения на ОСС), либо пользователь общего имущества. УО/ТСЖ не имеет права инициировать расторжение договора по своему желанию. Вместе с тем, рекомендуется предусмотреть в договоре право (или обязанность) УО/ТСЖ расторгнуть договор в одностороннем порядке – например, при наличии задолженности

# Заключение договора пользования ОИ

## Рекомендации:

- 5) Недопустимо в качестве предмета договора указывать «Доступ к ОИ», предметом является «пользование ОИ». Объект, передаваемый в пользование, сам по себе не является предметом договора, но входит в состав предмета
- 6) Для обеспечения беспрепятственного доступа к ОИ, на котором размещено то или иное оборудование пользователя, и исключения препятствий со стороны пользователя рекомендуется в договоре указывать, что из трех составляющих права собственности (владение, пользование, распоряжение) пользователю передается только право пользования (при отсутствии такой оговорки считается, что передается право пользования и владения). В случае, если речь идет об аренде помещения, передача права пользования без права владения невозможна
- 7) Во избежание необходимости гос.регистрации договора рекомендуется заключать договор на 11 месяцев, без пролонгации
- 8) Рекомендуется по окончании срока договора предусмотреть период преимущественного права ранее действующего пользователя заключить новый договор использования ОИ
- 9) При необходимости потребления пользователем КУ при использовании ОИ необходимо установить порядок расчета стоимости и оплаты этих КУ

## Заключение договора пользования ОИ

При заключении договора пользования ОИ лицо, уполномоченное собственниками, не имеет права устанавливать различные условия для различных претендентов на использование ОИ и/или каким-то образом оказывать предпочтения тому или иному претенденту.

Судебная практика свидетельствует о том, что УО/ТСЖ занимает доминирующее положение в МКД, действия УО/ТСЖ не должны противоречить Закону «О защите конкуренции».



# Тема 5

## Некоторые виды договоров использования ОИ

Д.Ю.Нифонтов, 2022

# Некоторые виды договоров использования ОИ

## Договор аренды помещений из состава ОИ

Часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает:

*«При государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется».*

Часть 5 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве МКД и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» устанавливает:

*«У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество».*

# Некоторые виды договоров использования ОИ

## Договор аренды помещений из состава ОИ

Пунктом 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» установлено:

***«Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр)».***

# Некоторые виды договоров использования ОИ

## Договор аренды помещений из состава ОИ

Варианты определения цены аренды квадратного метра:

- В зависимости от расположения (1 этаж, подвал и т.п.)
- В зависимости от благоустройства помещения (наличие воды, электричества и т.п.)
- В зависимости от целей использования (торговля продуктами, офис, детский магазин и т.п.)

Рекомендуемые условия:

- Основания для расторжения (например, отсутствие договора на вывоз ТКО)
- Порядок осмотра и приемки помещения арендатором, порядок возврата помещения из аренды
- Обязательства по приведению имущества в надлежащее состояние
- Запрет на использование окон и дверей для размещения рекламы (такое размещение возможно на основании отдельного договора)
- Порядок оплаты коммунальных услуг

# Некоторые виды договоров использования ОИ

## Договор использования фасада для размещения рекламы

Варианты определения цены использования:

- За квадратный метр в зависимости от расположения (лицевая, дворовая часть дома и т.п.)
- За квадратный метр в зависимости от вида рекламы (плакат, растяжка, объемные фигуры, светящиеся конструкции)
- За дополнительное оборудование (проектор напротив стены, конструкции, расположенные перпендикулярно стене и т.п.)

Рекомендуемые условия:

- Согласование схемы электропитания конструкции,
- Порядок оплаты электроэнергии
- Порядок осмотра и приемки ОИ пользователем, порядок возврата ОИ
- Обязательства по приведению имущества в надлежащее состояние
- Обязанность пользователя получать разрешения на размещение рекламы

# Некоторые виды договоров использования ОИ

## Договор использования земельного участка

Возможные цели использования:

- Установка рекламных конструкций (стрит-лайны, указатели, таблички и т.п.)
- Оборудование крылец, пандусов, дорожек у нежилого помещения МКД
- Установка торговых палаток, киосков, вендинговых автоматов и т.п.

Рекомендуемые условия:

- Снятие с УО/ТСЖ ответственности за исправность/сохранность конструкций
- Порядок осмотра и приемки ОИ пользователем, порядок возврата ОИ
- Обязательства по приведению имущества в надлежащее состояние
- Обязанность пользователя получать необходимые разрешения
- Порядок оплаты электроэнергии

# Некоторые виды договоров использования ОИ

## Договор использования ОИ для размещения оборудования провайдеров

Варианты определения цены использования:

- За факт наличия оборудования в МКД
- За количество единиц оборудования (например, стоимость размещения одного шкафа определенных размеров, количество точек крепления транзитных кабелей, трубостоек, антенн и т.п.)

**НЕ рекомендуется брать плату за метраж проводов внутри дома**

Рекомендуемые условия:

- Согласование схемы размещения оборудования
- Определение схемы электропитания, порядок оплаты электроэнергии
- Освобождение УО/ТСЖ от ответственности за сохранность и исправность оборудования провайдера
- Порядок доступа провайдера к оборудованию при его размещении в закрытых помещениях из состава ОИ
- Порядок передачи и возврата ОИ
- Обязательства провайдера по восстановлению ОИ



**СПАСИБО  
ЗА  
ВНИМАНИЕ!**



**Консультации по юридическим вопросам ЖКХ**

**[nifontov.dmitry@gmail.com](mailto:nifontov.dmitry@gmail.com)**

**[нифонтов.рф](http://нифонтов.рф)**