Иванова Кристина Николаевна
Директор ЮК «Корпорация», практикующий юрист, спикер Всероссийских мероприятий

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Правовые аспекты управления многоквартирными домами

Лектор

- ✓ Директор ЮК «Корпорация»
- ✓ Практикующий юрист в области ЖКХ более 8 лет
- ✓ Спикер Всероссийских и региональных семинаров, а также информационного портала «Управление ЖКХ»
- ✓ 2 346ч + консультаций
- ✓ 2000+ человек обучила основам ЖКХ
- ✓ 60+ обучающих мероприятий
- ✓ 19 судебных заседаний ежемесячно



План лекции

1. Способы управления многоквартирными домами
2. Юридические проблемы в процессе управления многоквартирными домами
3. Причины возникновения юридических проблем
4. Нормативно-правовое регулирования деятельности управляющих организаций
5. Акты, меняющие работу управляющих компаний в 2024г.
6. Ответы на вопросы

Термины

- ✓МКД – многоквартирный дом
- ✓УК – управляющая компания
- ✓УО – управляющая организация
- ✓РСО – ресурсоснабжающая организация
- ✓ТСН – товарищество собственников недвижимости
- ✓ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
- ✓АДС – аварийно-диспетчерская служба
- ✓ОИ- общее имущество
- ✓ОСС – общее собрание собственников

Способы управления МКД

Согласно ч.1. ст.162 ЖК РФ выделяют 3 способа управления многоквартирными домами:

1. Непосредственное управление собственниками
2. Управление ТСН (ТСЖ/ЖСК/ЖК)
3. Управление управляющими компаниями

**управление по договору между застройщиком и УК после сдачи дома в эксплуатацию*

Непосредственное управление МКД (ст. 39 ЖК РФ)

- ✓возможно, когда количество квартир в доме не превышает 30.
- ✓собственники самостоятельно отвечают за содержание общего имущества
- ✓у собственников заключены прямые договоры с РСО (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ)
- ✓данные в ГИС ЖКХ размещает орган местного самоуправления

Непосредственное управление МКД (ч.1 ст. 164 ЖК РФ)

✓Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме **заключают на основании решений общего собрания указанных собственников.**

✓При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают **в качестве одной стороны** заключаемых договоров.

✓От имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать **один из собственников** помещений в таком доме **или иное лицо, указанное в этом решении** либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме

Непосредственное управление МКД

При выборе непосредственного способа управления на ОСС участники утверждают:

✓состав общего имущества дома,
✓перечень работ и услуг,
✓условия их оказания и выполнения,
✓ размер их финансирования.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен соответствовать размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключёнными с подрядчиками. Если на ОСС размер платы не утверждён, то в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, установить его должен орган местного самоуправления.

Управление МКД посредством ТСН (ч.1 ст. 123 ГК РФ)

Товариществом собственников недвижимости признается

добровольное *объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для* ***совместного владения, пользования*** *и в установленных законом* ***пределах распоряжения*** *имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их* ***общей собственности*** *или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.*

Управление МКД посредством ТСН

ТСЖ	ЖСК	ЖК
Добровольное объединение	Добровольное объединение	Добровольное объединение
Основанное на членстве	Членами своих денежных средств (паевых взносов)	Членами своих денежных средств (паевых взносов)
Для совместного содержания и управления ОИ	Для строительства и содержания МКД	Для приобретения и содержания МКД

Управление МКД посредством ТСН

Некоммерческие структуры, в которых:

✓Органами управления являются председатель, правление, общее собрание членов/конференция
✓У каждого органа управления своя компетенция и полномочия
✓Ежегодно утверждаются смета, отчет по смете, годовой план
✓ТСН выступает от имени всех собственников во взаимоотношениях с подрядчиками и РСО
✓Не ставят своей целью извлечение прибыли

Управление МКД посредством УК (ст. 162 ЖК РФ)

УК – компания, которая осуществляет деятельность по управлению МКД на основании лицензии.

✓Общее собрание собственников – единственный орган управления
✓Для контроля деятельности УК создается Совет Дома
✓Менее прозрачная структура: нет обязанности утверждать сметы и отчеты по смете

Управление МКД посредством ТСН

Договор управления между ТСН и УК (ч.2 ст.162 ЖК РФ)

✓не распоряжается собранными с собственников денежными средствами;
✓правление и председатель товарищества выполняют лишь функции контроля за действиями УК и имеют право расторгнуть договор управления;
✓заключать и расторгать договор имеет право правление товарищества, решение собрания собственников или членов ТСЖ для этого не нужно (п.4 ст.148 ЖК РФ);
✓договор подписывает председатель товарищества от имени товарищества, действие договора распространяется на всех собственников помещений в доме;
✓товарищество не несёт ответственности и не отвечает за качество услуг и работ и состояние дома;
✓штрафы и другие меры административного наказания за несоблюдение требований жилищного законодательства предъявляются к УК.

Управление МКД посредством ТСН

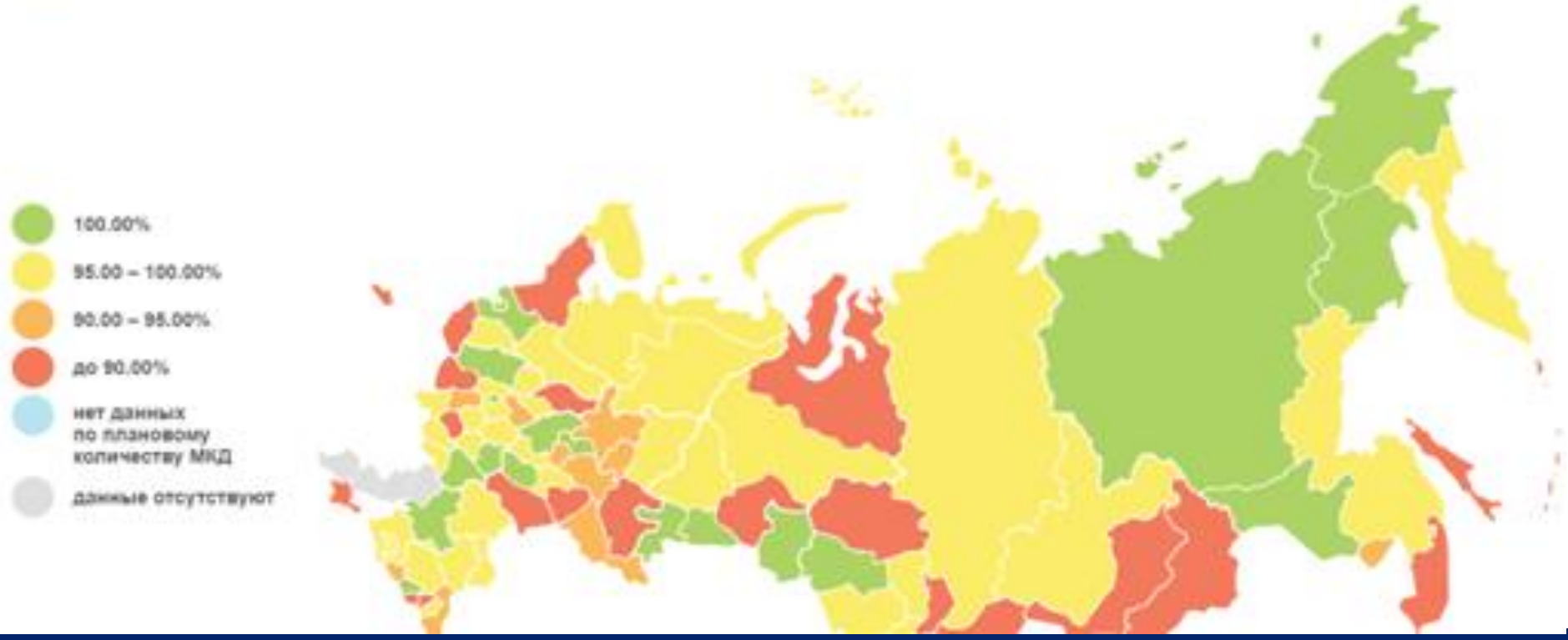
Договор обслуживания между ТСН и УК (ч.2 ст.162 ЖК РФ)

- ✓функции управления УК не передаются
- ✓УК осуществляет, как подрядчик, содержание и ремонт
- ✓УК денежные средства не собирает
- ✓собственники предъявляют все требования в ТСН
- ✓договор заключается товариществом на основании решения органа правления ТСЖ в строгом соответствии со сметой доходов и расходов на год.

Управление МКД посредством УК

950 507 (94.29%) МКД размещены в Системе по РФ, в том числе по способам управления:

619 316	Управляющая организация
52 754	ТСЖ, ЖСК, ЖК, иной кооператив
232 945	Непосредственное управление
16 803	Не выбран
28 689	Информация о способе управления не размещена в системе

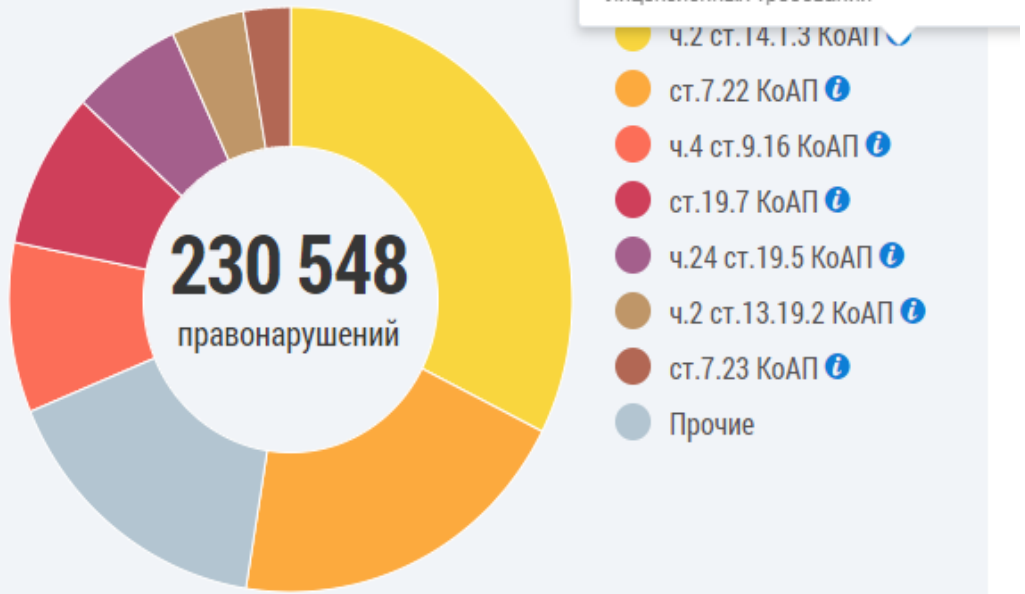


Управление МКД посредством УК

ПОСТАНОВЛЕНИЯ О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ В РАЗРЕЗЕ ОРГАНОВ, ПРИНЯВШИХ РЕШЕНИЕ О ПРИМЕНЕНИИ МЕР АДМИНИСТРАТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ ПО СТАТЬЯМ КОАП РФ



УО в работе сталкиваются с такими юридическими проблемами, как

1. Слабая проработка договора управления
2. Захламление мест общего пользования
3. Переустройство инженерных коммуникаций
4. Низкая платежеспособность, неэффективные меры воздействия на должников
5. Потребительский экстремизм (бесконечные жалобы, запросы, иски)
6. Недостаточная проработка вопросов, вынесенных на общее собрание и низкий кворум

Из-за чего возникают эти проблемы?



Чтобы знать, как решать эти юридические вопросы, требуется изучить:

- Федеральные законы
- Подзаконные акты
- Акты органов муниципальной власти
- ГОСТы, СНиПы, Инструкции
- Судебную практику

ЧТОБЫ МИНИМИЗИРОВАТЬ РИСКИ, НЕОБХОДИМО ТАКЖЕ СОБЛЮДАТЬ НЕКОТОРЫЕ ПРАВИЛА:

- Следовать меняющимся изменениям в законах и вовремя их внедрять
- Соблюдать сроки, когда нужно ответить собственнику
- Соблюдать сроки на регистрационные действия
- Соблюдать сроки реагирования на запросы государственных органов
- Вовремя проводить общие собрания, мониторинг технического состояния общего имущества
- Работать с населением, следить за задолженностью и сроками исковой давности
- Своевременно осуществлять проверку общего имущества

Законодательная база, на которой строится деятельность УО

1. Жилищный кодекс Российской Федерации
2. Гражданский кодексом Российской Федерации
3. Закон от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»
4. «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённые Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491
5. Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
6. Приказ Минстроя и ЖКХ РФ от 7 февраля 2024 г. N 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации …»

Законодательная база, на которой строится деятельность УО

7. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
8. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
9. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и порядке их оказания и выполнения»
10. Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»
11. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах…»

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Федеральный закон от 25.12.2023 № 675-ФЗ об изменениях в порядке обжалования решений по предоставлению/продлению лицензии

✓Вступил в силу 24 февраля 2024г.

✓Если УО не согласна с решением органа ГЖН по вопросам предоставления или продления лицензии, внесения изменений в региональный реестр, то компания сначала обязана обжаловать его в досудебном порядке.

✓Жалоба направляется в течение 30 дней со дня, когда УО узнала о нарушении права

✓Жалоба подается через портал Гос.услуг с применением ЭЦП

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Письмо Минтруда от 11.03.2024 № 14-6/ООГ-1418

✓привлечение к дисциплинарной ответственности работника, разглашающего персональные данные коллег
✓работодатель и его представители при обработке персональных данных сотрудника обязаны соблюдать требования по защите от неправомерного их использования
✓в УО должны быть приняты соответствующие локальные нормативные акты
✓работники знакомятся с такими документами под подпись
✓лица, виновные в нарушении положений законодательства в области ПДн, привлекаются к дисциплинарной и материальной ответственности по ТК РФ, а также к гражданско-правовой, административной и уголовной ответственности (ст. 90 ТК РФ).

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» (приказ Росстандарта от 25.07.2023 № 578-ст).

✓1 марта 2024 года вступил в силу
✓заменил действовавший ранее ГОСТ Р 56038-2014.
✓предназначен для УО и подрядных организаций, выполняющих работы и оказывающих услуги по содержанию и ремонту ОИ в МКД
✓рекомендуемая форма перечня ОИ как приложения к договору управления приведена в прил. «А»
✓подготовка УО предложений собственникам по вопросам содержания общего имущества в многоквартирном доме включает проведение мероприятий, предусмотренных (разд. 7).
✓требования к хранению, ведению и передаче технической документации на МКД (разд. 5)

Минстрой России в письме от 11.03.2024 № 5892-ОГ/00 «применение ГОСТа носит добровольный характер: он не содержит обязательных для исполнения требований»

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Федеральный закон от 06.04.2024 № 67-ФЗ

✓ вступил в силу 6 апреля 2024г.
✓операторы связи безвозмездно и без решения ОСС праве размещать сети в МКД, если хотя бы один житель пользуется их услугами
✓провайдеры должны платить только за электроэнергию, потребляемую установленным оборудованием
✓ранее действующие договоры между УО и оператором связи подлежат расторжению
✓провайдеры несут ответственность за порчу общего имущества или нарушение норм законодательства при монтаже своих устройств
✓обязаны привести уже размещённые сети в соответствие новым требованиям в течение года с момента вступления силу № 67-ФЗ

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Постановление Правительства РФ от 11.04.2024 № 460

✓вносит в Правила № 354 новое основание для перерасчёта платы за коммунальную услугу при временном отсутствии потребителя в квартире – в связи с его призывом на военную службу по мобилизации в Вооружённые Силы РФ

✓корректировка проводится, если в квартире нет индивидуального прибора учёта или он не работает.

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Федеральный закон от 06.04.2024 № 77-ФЗ

✓действует с 17 апреля 2024г.

✓в КоАП РФ введены санкции за недопуск проверяющих в квартиру для обслуживания газового оборудования

✓за отказ пустить в помещение исполнителя услуг по ТОиР или уклонение от заключения соответствующего договора предусмотрены штрафы для физ.лиц – от 5 тысяч до 10 тысяч рублей, для юр. лиц – от 200 тысяч до 500 тысяч.

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Приказ Минстроя России от 04.04.2024 № 240/пр

✓ действует с 16 мая 2024г.

✓актуализировал форму заявлений для согласования гражданами переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах.

✓содержит две формы: заявления о переустройстве и, или перепланировке помещения в многоквартирном доме; документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или отказе в проведении таких работ в МКД.

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ

✓ скорректировал нормы ЖК РФ и № 218-ФЗ

✓перепланировка - не только создание новых комнат, изменение общей площади и границ, но и перенос дверного проёма, демонтаж встроенных шкафов

✓эти работы нужно согласовать, как и изменение площади или границ помещения, например, при разделении комнаты на две или создании кладовой

✓перепланировка не будет считаться оконченной, пока не будут внесены сведения о ней в ЕГРН

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Приказ Минстроя РФ от 07.02.2024 № 79/пр о составе, сроках и периодичности размещения информации в ГИС ЖКХ

✓вступил в силу 1 сентября 2024 года

✓заменил № 74/114/пр.

✓обязанности УО по заполнению ГИС ЖКХ были прописаны в разделе 10 – в новом приказе это раздел 11

✓должны размещать информацию об учёте фонда капремонта – в разрезе каждого лицевого счёта (п. 11.3.5)

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Федеральный закон от 12.06.2024 № 135-ФЗ с изменениями в ГПК РФ

✓вступил в силу 1 сентября 2024г.
✓взыскатель (УО) обязан направить должнику копию заявления о вынесении судебного приказа, чтобы тот заблаговременно узнал о требованиях (ст. ст. 124, 113, 333 ГПК РФ).

Федеральный закон от 22.04.2024 № 84-ФЗ

✓дополняет запрет на передачу третьим лицам долгов граждан за ЖКУ для взыскания
✓запрет распространяется как на исполнителей услуг, так и на наймодателей жилых помещений
✓если они заключат договор с коллекторами, то документ будет считаться ничтожным.
✓уступить право требования долгов можно только в случае смены УО или формы управления домом.

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Федеральный закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ

✓вступил в силу 1 сентября 2024г.

✓владельцы помещений в МКД получили возможность на основании решения ОСС провести обследование технического состояния объекта жилищного фонда.

✓его результаты жители могут направить в ответственный за капремонт исполнительный орган субъекта РФ, который актуализирует сведения о региональных программах.

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Федеральный закон от 26.02.2024 № 22-ФЗ о переносе сроков вступления в силу требований № 194-ФЗ о лицензировании работ по дератизации, дезинсекции и дезинфекции

✓с 1 сентября 2024 года на 1 марта 2025 года

✓к установленному сроку у компании, оказывающей услуги дератизации и дезинсекции должна быть лицензия

✓основание для расторжения договора

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Постановление Правительства РФ от 31 июля 2024 г. № 1040

✓вступит в силу 1 марта 2025 года

✓изменятся правила лицензирования деятельности по управлению МКД

✓в реестр дисквалифицированных лиц будут вноситься сведения об учредителях и участниках УК (с долей в уставном капитале более 50%), лицензия которых аннулирована (ранее только ген.директор УК), а также сведения о других учредителях и участниках УК, если на них уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в МКД и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации

✓такие лица не смогут занимать руководящие должности в УК, и им запрещено становиться учредителями УК

✓аналогичные запреты вводятся в отношении учредителей или должностных лиц организаций, которые оказались в банкротстве (запрет будет действовать 3года)

НПА, регулирующие деятельность УО в 2024г.

Постановление Правительства РФ от 31 июля 2024 г. № 1040

✓на участников УК будет распространяться лицензионное требование об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления

✓если лицензиат будет привлечен к административной ответственности за грубое нарушение лицензионных требований, то в течение ближайших трех лет он не сможет не продлить лицензию, ни получить новую.

✓дисквалифицированный учредитель не сможет инициировать создание новой УК как минимум в течение 3 лет – до тех пор, пока не будет исключён из реестра

ПРОСТОЙ АЛГОРИТМ РЕШЕНИЯ ЭТИХ, И НЕ ТОЛЬКО, ЮРИДИЧЕСКИХ ВОПРОСОВ, ЭТО



ВЗЯТЬ НАКОПЛЕННЫЙ ОПЫТ И ПРИМЕНИТЬ ЕГО НА СЕБЯ

На экспресс- курсе «Комплексный подход к организации и эффективному управлению МКД» мы будем разбирать:

1. Инструменты для оптимизации работы УО
2. Договор управления. Понятные формулировки, которые нужно включать в договор.
3. Как не лишиться лицензии на управление МКД.
4. Правила успешного проведения общего собрания собственников МКД.
5. Обязательные требования к работе УО и организация работы АДС
6. Режим общего имущества собственников и распоряжение им
7. Текущий и капитальный ремонт: существенные особенности
8. Споры с собственниками МКД. Урегулирование разногласий.
9. Взаимодействие с контролирующими и проверяющими органами.
10. Смена способа управления МКД.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Контактные данные:

Иванова Кристина Николаевна
***Тел.:** +7(906)360-51-12*
***Email**: kn.ivanova@4tsg.ru*