УНИВЕРСИТЕТ
МИНСТРОЯ

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

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Образовательный курс

«Комплексный подход к организации и эффективному управлению 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



Урок 2.

Органы управления МКД:

Эффективные инструменты управления

План лекции

1. ***Шесть способ управления УК***
2. ***Органы управления домом:***

2.1. Совет Дома: компетенция и полномочия
2.2. Взаимоотношения совета дома с УК
2.3. Председатель совета дома. Выплата вознаграждения.

3. Договор управления МКД

3.1. Существенные условия договора
3.2. Ничтожные условия договора
3.3. Условие об индексации платы и ее размере
3.4. Условие о дополнительных взносах и составе общего имущества
3.5. Условия о порядке расторжения договора

4. Работа с персональными данными собственников МКД и сотрудников УК

4. Ответы на вопросы

Аббревиатуры

- ✓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
- ✓СиР – содержание и ремонт

Способы управления МКД УК

- Между Застройщиком и УК
- По решению ОСС
- По открытому конкурсу
- Временная УК
- Договор с ТСН
- Договор с единственным собственником

Договор между застройщиком и УК

ч. 14 ст. 161 ЖК РФ

- ✓ Договор управления заключается не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД;
- ✓ Срок договора не более 3 месяцев;
- ✓ УК выступает в роли подрядчика

Договор между застройщиком и УК

Проект федерального закона N 634320-8 (на 1 чтении)

- ✓ увеличения срока самого первого договора управления МКД: он заключается застройщиком МКД с любой выбранной им УК не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.
- ✓ срок предложено увеличить до 1 года.

Обоснование:

- ✓ за 3 месяца со дня ввода дома в нем, как правило, не успевает сложиться сообщество собственников, из-за чего проведение ОСС и выбор новой УК затруднены.
- ✓ сочетается с запретом смены УК в МКД в течение первого года управления домом данной УК.
- ✓ поправка предлагает еще одну новеллу - требование о том, чтобы цена договора управления МКД рассчитывалась на основании технической документации на МКД с учетом предложений УК.

Договор управления по открытому конкурсу

Конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в МКД **не выбран способ** управления домом, в том числе в следующих случаях:

- ✓ ОСС по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;
- ✓ по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся ОСС по вопросу выбора способа управления МКД повторное ОСС не проводилось или решение о выборе способа управления МКД не было принято;

2) принятое собственниками помещений в МКД решение о выборе способа управления домом **не реализовано,** в том числе в следующих случаях:

- ✓ большинство собственников не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ (непосредственное управление);
- ✓ собственники помещений в МКД не направили в ГЖН документы, необходимые для государственной регистрации ТСН;
- ✓ не заключены договоры управления МКД, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано

Договор управления по открытому конкурсу

Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»

- ✓ Конкурс является **открытым** по составу участников и по форме подачи заявок.
- ✓ В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент **вносит средства** на указанный в конкурсной документации счет.
- ✓ Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет **5% размера платы** за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Договор управления по открытому конкурсу

Требования к претендентам:

1) **соответствие** претендентов лицензионным требованиям;

2) в отношении претендента **не проводится процедура банкротства** либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) **деятельность претендента не приостановлена** в порядке, предусмотренном КоАП РФ;

4) **отсутствие у претендента задолженности** по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

Договор управления по открытому конкурсу

5) **отсутствие у претендента кредиторской задолженности** за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

6) **внесение** претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, **средств** в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

7) **отсутствие у претендента задолженности** перед РСО за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

8) **отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов** за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Договор управления по открытому конкурсу

Участники конкурса предлагают установить размер платы за СиР меньший, чем тот, который указан в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента.

если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы, ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

допускается снижение размера платы за содержание и ремонт не более чем на 10% размера платы, указанного в извещении о проведении конкурса.

в случае снижения размера более чем на 10% конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора провести новый конкурс

организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10%.

Договор управления по открытому конкурсу

Цель проведения конкурса - соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан. Данные условия должны быть обеспечены путем проведения конкурса, так как по результатам его проведения может быть определена управляющая компания, предложившая лучшие условия оказания услуг.

Собственники, которым направлен проект договора управления (заключение этого договора является для них обязательным), должны в течение 30 дней:

1) направить УО извещение о принятии предложения заключить договор управления либо
2) об отказе заключить такой договор, либо
3) о заключении договора управления на иных условиях (протокол разногласий к договору)

УО, получив от собственника извещение о заключении договора управления на иных условиях (протокол разногласий к договору), вправе передать разногласия, возникшие при заключении данного договора, на рассмотрение суда в течение 30 дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для принятия предложения о заключении договора управления.

Согласно п. 4 ст. 445 ГК РФ при уклонении собственника от заключения договора управления УО вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить такой договор (смотрите, например, определение СК по гражданским делам Приморского краевого суда от 02 апреля 2014 г. по делу N 33-2615). *В этом случае договор управления считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда. При этом собственник, необоснованно уклоняющийся от заключения договора управления, должен возместить управляющей организации причиненные этим убытки.*

Договор управления по открытому конкурсу

Кто управляет домами, если истёк год со дня выбора управляющей компании по результатам открытого конкурса, а собственники не выбрали способ управления?

В данном случае дома оказались без управления. Орган МСУ повторно обязан провести открытый конкурс на право управления МКД.

УК - победитель муниципального конкурса будет управлять МКД на условиях, определенных конкурсом (ч. 4, ч. 13 ст. 161, ч. 5 ст. 200 ЖК РФ, о плате - ч. 3 ст. 156 ЖК РФ, п. 34 Правил содержания общего имущества в МКД N 491).

Как прямо предусмотрено ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Временная УК

ч. 17 ст. 161 ЖК РФ

Если:

1. собственниками помещений в МКД не выбран способ управления домом или выбранный способ управления не реализован,
2. не определена УО, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21 декабря 2018 г. N 1616, в т.ч. по признанию несостоявшимся открытого конкурсы

То:

Деятельность по управлению домом осуществляет временная УО, определенная решением органа местного самоуправления:

- ✓ до выбора собственниками помещений способа управления МКД;
- ✓ до заключения договора управления МКД с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме, или по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, но не более одного года;

Временная УК

п. 2 Правил N 1616 решение органа местного самоуправления об определении управляющей организации должно содержать в том числе:

- ✓ перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, устанавливаемый в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- ✓ размер платы за содержание жилого помещения, равный размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

Частью 17 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации **письменно уведомляет всех собственников**

- ✓ о принятии указанного решения,
- ✓ об условиях договора управления этим домом и
- ✓ об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией.

Временная УК

Таким образом:
для ОМС при принятии решения об определении для МКД временной УО установлена **обязанность сформировать перечень работ, исходя из технических характеристик дома** и установленного размера платы за содержание жилого помещения, и указать эти сведения в решении.

Однако! отсутствие тех или иных работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД в муниципальном правовом акте об определении временной управляющей компании **не является основанием для снижения объема и качества** соответствующих услуг для жителей данных многоквартирных домов в сравнении с тем объемом и качеством, который установлен обязательными требованиями, изложенными в нормативных правовых актах, в том числе и в Минимальном перечне.

Указанный подход соответствует сложившейся судебной практике, например, в определении Верховного Суда Российской Федерации от 18.12.2013 N 5-АПГ13-53 указано, что закрепленный в Постановлении N 290 минимальный перечень работ и услуг не может быть снижен произвольно ни иными нормативными правовыми актами, имеющими меньшую юридическую силу, ни лицами, ответственными за надлежащее содержание общего имущества.

Временная УК

Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме **считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения** об определении управляющей организации (постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 апреля 2022 г. N 13АП-1126/22 по делу N А26-6844/2021).

Определение ВС РФ от 01.04.2024г. №309-ЭС23-23873

✓ГЖН отказался указывать МКД в реестре лицензий, т.к. в ГИС ЖХ отсутствовал договор управления
✓ГЖН вынесла предостережение о недопустимости требований

ВС РФ: от временной УК нельзя требовать заключения договора управления с собственниками МКД, поскольку распоряжение местных властей достаточно, чтобы включить сведения о доме в реестр.

Временная УК

«Временная УК является исполнителем коммунальных услуг в МКД, если не передаст РСО необходимые сведения о собственниках» Определение Верховного Суда РФ от 30 сентября 2022 г. N 306-ЭС22-18786.

УК настаивала на том, что не являлась и не могла являться исполнителем коммунальных услуг в спорном МКД, потому что согласно п. 3 Правил определения УК для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений не выбран / не реализован способ управления N 1616, предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД в период управления домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, осуществляется ресурсоснабжающими организациями в соответствии с пп. "б" п. 17 Правил предоставления коммунальных услуг N 354.

Однако суды всех инстанций отвергли этот довод:

- ✓ суды сочли важным уточнить, что данное основание для фактического установления "прямых" договоров с РСО не упомянуто, по мнению судов, в ст. 157.2 ЖК РФ, а следовательно, необходимо исходить из общего правила, по которому исполнителем коммунальных услуг в МКД является УК, если решением ОСС не установлено иное;
- ✓ кроме того, отметили суды, УК, во-первых, в нарушение п. 6 Правил N 354 не предоставила РСО базу данных со сведениями, необходимыми для расчета платы за коммунальные услуги,
- ✓ а во-вторых, УК, в нарушение требований законодательства, не направила в адрес РСО заявления о заключении договора на общедомовые нужды.

ВС РФ отказал УК в пересмотре дела, поскольку «возражения заявителя против возложения на него обязанности по оплате коммунальных услуг рассматривались судами нижестоящих инстанций и мотивированно отклонены ими с учетом установленных обстоятельств и действующего законодательства»

УК по решению ОСС



УК по решению ОСС

Обязательные вопросы на ОСС:

1) Выбрать способ управления – посредством УК/ Изменить способ управления с ТСН на УК;
2) Расторгнуть договор управления с УК;
3) Заключить договор управления с УК;
4) Уполномоченное лицо на заключение договора управления;
5) Определение состава общего имущества

Инициатором ОСС о выборе управляющей организации и заключении с ней ДУ может выступить любой собственник, действующая УО, муниципалитет в соответствии с ч. 6 ст. 161 ЖК РФ.

Решение по этим вопросам принимается простым большинством: **50%+1 голов от всех голосов собственников, принадлежащих в МКД** (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Выбор УК на ОСС

Может ли застройщик участвовать в голосовании?

Может

1. Подписаны акты-приема передачи или нет?
2. Кто осуществляет обслуживание ОИ и оплачивает КУ?
3. За чей счет финансирование?

- Застройщик имеет право голоса как собственник всех помещений, на момент проведения голосования не переданных на основании передаточного акта участникам долевого строительства *(решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 06.02.2020 по делу N 2-715/2020)*

- В связи с тем, что застройщик при отсутствии сведений о передаче помещений по актам приема-передачи участникам долевого строительства или регистрации права собственности на помещения за другими лицами фактически осуществляет права собственника, поэтому, как сложилось в позиции судов, вправе участвовать в способе управления домов путем голосования при принятии необходимых решений. *(Определение Верховного Суда РФ от 4 июля 2022 г. № 306-ЭС22-10018 по делу № А55-7228/2021; Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 27 декабря 2023 г. N 3530-О; постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 10 февраля 2014 г. по делу № А41-35338/13).*

Выбор УК на ОСС

Может ли застройщик участвовать в голосовании?

Может

- Позиция, косвенно обосновывающая право застройщика на участие в собраниях собственников помещений в МКД. Так, помимо описанных прав у собственника объекта недвижимости есть определенные обязанности (в частности, по оплате услуг по содержанию общедомового имущества). Обслуживание МКД осуществляется с даты ввода объекта в эксплуатацию, ввиду чего до передачи жилого/нежилого помещения по акту ответственность по уплате коммунальных и иных платежей возложена на застройщика. *(Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 19 февраля 2021 г. № 10АП-344/2021 по делу № А41-13619/20*).

- *Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 27 декабря 2023 г. N 3530-О* также подтверждает право застройщика на участие в собрании собственников, не находя нарушения права отдельных собственников помещений в интересах застройщика.

Выбор УК на ОСС

Может ли застройщик участвовать в голосовании?

Нельзя

1. За чей счет строилось помещение?
2. Когда были подписаны акты?

- с момента выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию еще не прошли 12 месяцев, участвовать в ОСС и голосовать вправе также лица, принявшие помещения по передаточному акту от застройщика в МКД (ч. 1.1 ст. 44 ЖК РФ). Сам застройщик голосовать «за непереданные помещения» может лишь в том случае, если его право собственности на помещение в МКД зарегистрировано, и соответствующая запись содержится в ЕГРН (в противном случае не будут соблюдены требования к протоколу ОСС, установленные п. 2 ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ, письмо Минстроя России от 26.02.2020 N 5607-ОГ/04)

- застройщик имеет право голоса только как собственник или фактический собственник помещений, построенных за его счет (при этом не имеет права голоса по тем помещениям, которые он должен передать участникам долевого строительства (*см. Апелляционное определение СК по гражданским делам Свердловского областного суда от 18 мая 2018 г. по делу N 33-8412/2018, решение Арбитражного суда Челябинской области от 15.10.2019 г. по делу N А76-10580/2019, решение Московского районного суда г. Нижнего Новгорода Нижегородской области от 05 ноября 2019 г. по делу N 2-1294/2019*).

Выбор УК на ОСС

Смена УК

Ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом **не ранее чем через год с даты** заключения такого договора, за исключением случаев

1) невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом или
2) изменения способа управления многоквартирным домом.

Невыполнение условий договора:

1) Не выполненные предписания, протоколы об административных правонарушениях;
2) «аварийные» заявки о неисполнении обязанности УК по ремонту и содержанию общего имущества,
3) нарушении качества коммунальных услуг,
4) акты, составленные в соответствии с п. 110.1 Правил предоставления коммунальных услуг N 354 и п. 15 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Выбор УК на ОСС

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 июня 2024 г. N 17АП-4120/24 по делу N А50-31663/2023

Учитывая, что положениями части 8.2 статьи 162 ЖК РФ установлено ограничение по сроку в реализации права собственников МКД на смену управляющей компании, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что представленные ООО "УК "Технология энергосбережения" заявление и документы не соответствовали требованиям Порядка 938/пр и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, что является основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензии.
Следовательно, по результатам рассмотрения заявления и документов, представленных ООО "УК "Технология энергосбережения" Инспекцией правомерно принято решение об отказе заявителю во внесении изменений в реестр лицензий.

Решение Арбитражного суда Челябинской области от 29 мая 2024 г. по делу N А76-41550/2023

Решение общего собрания состоялось и договор управления с ООО "Жилстройсервис-Плюс" подписан 01.02.2023, т.е., до введения в действие редакции части 8.2. статьи 162 Жилищного кодекса РФ (Федеральный закон от 04.08.2023 N 434-ФЗ), соответственно указанная редакция закона на указанные правоотношения не распространяется. Придание закону обратной силы в рассматриваемой ситуации невозможно.

Совет МКД

Ст. 161.1 ЖК РФ

В случае, если в многоквартирном доме

1) не создано ТСЖ либо
2) дом не управляется ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в
3) доме более чем 4 квартиры,

То

собственники помещений в данном доме на своем ОСС обязаны избрать **совет многоквартирного дома** из числа собственников помещений в данном доме.

Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах **не осуществляется.**

Совет МКД

- ✓ Если в течение календарного года решение об избрании совета МКД собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок ОСС, 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 ТСЖ;

- ✓ Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам;

- ✓ Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на ОСС помещений в многоквартирном доме;

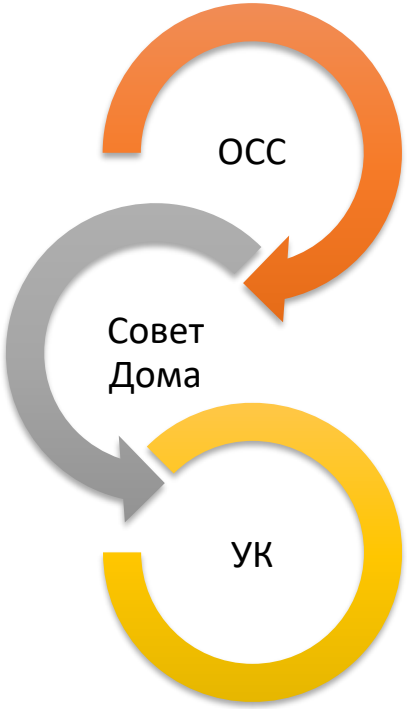
- ✓ Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет МКД


предложения о порядке пользования ОИ и ЗУ
обсуждение проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении ОИ и предоставления КУ
порядок планирования и организации работ по содержанию и ремонту ОИ


Представляет планирование по управлению, СиР
Предоставляю т отчет о проделанной работе
представляет заключение по условиям проектов договоров, предлагаемы х для рассмотрени я на ОСС
осуществляют контроль на качеством СиР

Совет МКД



Председатель Совета МКД

Председатель совета МДК:

- ✓ Избирается из числа Совета;
- ✓ осуществляет руководство текущей деятельностью и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме;
- ✓ вправе вступить в переговоры относительно условий договора управления, 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 ЖК РФ;
- ✓ доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;
- ✓ на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;
- ✓ осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 ЖК РФ

Председатель Совета МКД

Председатель совета МДК:

- ✓ на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме по делам, связанным с управлением данным многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочием по выступлению в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме должно быть оформлено протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и содержать перечень споров, связанных с управлением данным многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг, по которым председатель совета многоквартирного дома вправе выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме, а также перечень процессуальных действий, которые председатель совета многоквартирного дома вправе совершать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в целях реализации переданного ему полномочия по выступлению в суде в качестве представителя собственников ;
- ✓ 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 ЖК РФ.

Совет МКД

- ✓ ОСС 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.

- ✓ Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на ОСС или в случае принятия решения о создании ТСЖ до избрания правления товарищества собственников жилья.

- ✓ Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые 2 года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае непринятия в установленный срок на ОСС решения о переизбрании совета МКД полномочия совета МКД продлеваются на тот же срок.

- ✓ При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Совет МКД

Определение СКЭС Верховного Суда РФ от 21 марта 2024 г. N 305-ЭС23-23876

УК, которая была выбрана на ОСС в МКД и подписала договор управления этим МКД со всеми собственникам в лице председателя совета МКД (уполномоченного на подписание решением ОСС), подала документы в орган ГЖН о смене управляющей организации и внесении изменений в реестр лицензий. Однако, по мнению лицензирующего органа, в рассматриваемом случае председатель совета МКД не мог подписать договор управления «за всех», потому что за указанное полномочие проголосовали лишь собственники, владеющие только 36% голосов в МКД. А необходимый минимум - хотя бы половина от всех голосов в МКД. Поэтому во внесении в реестр лицензий новой УК было отказано.

<u>УК оспорила отказ в суде, притом суд округа, признавая отказ незаконным, отметил:</u>

- положения п. 4.3 ч. 2 ст. 44 и ч. 1 ст. 46 ЖК РФ (о необходимости не менее 2/3 голосов от общего количества голосов собственников в МКД для принятии решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ) не распространяются на случай возложения на председателя совета полномочия на заключение договора управления МКД;
- потому что наделение председателя совета правом на подписание договора с УК не следует отождествлять с передачей полномочий на принятие решений по вопросам, указанным в п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, поскольку подписание договора нельзя рассматривать как принятие какого-либо решения;
- а раз так, то нужно применять общее правило, предусмотренное ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, в соответствии с которым решения ОСС по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном ОСС при наличии кворума. А это требование соблюдено.

Совет МКД

Определение СКЭС Верховного Суда РФ от 21 марта 2024 г. N 305-ЭС23-23876

Орган ГЖН добился пересмотра дела в Верховном Суде РФ.

Отменяя постановление суда округа и оставляя в силе решение суда первой инстанции (он счел отказ законным), тройка судей СКЭС указала следующее:

- суд первой инстанции признал обоснованным отказ органа жилнадзора внести изменения в реестр по причине нарушения УК ч. 2.1 ст. 162 ЖК РФ ввиду неразмещения в ГИС ЖКХ договора управления МКД, заключенного с собственниками помещений в данном доме в соответствии с ч.1 ст.162 ЖК РФ;
- при этом согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ этот договор заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, при выборе УК на ОСС с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного ОСС, при этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора;
- в нарушение вышеуказанных положений УК представила в ОГЖН копию договора управления, заключенного УК с председателем совета МКД от своего имени, притом что на ОСС по вопросу о наделении данного председателя полномочиями на подписание договора управления от имени всех собственников, положительно проголосовали только 36,75% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Отметим, что Верховный Суд РФ сослался также на дополнительное основание для признания отказа ОГЖН законным - вопрос о выборе новой УК на упомянутом ОСС также не набрал нужного кворума (лишь 33,62% вместо 50% от общего количества голосов в доме), что было подтверждено вступившим в силу решением районного суда.
Аналогичная правовая позиция использована Верховным Судом РФ в определении СК по экономическим спорам ВС РФ от 26 марта 2024 г. N 305-ЭС23-24708.

Совет МКД

ФЗ от 31.07.2023 № 389-ФЗ, **с 1 января 2024 года**, если собственники на ОСС уполномочили управляющую организацию начислять членам Совета МКД вознаграждение, то она обязана удержать с этих средств 13% подоходного налога и 30% страховых взносов.

ФНС РФ: Письмо № ЗГ-3-11/14923 от 16.11.2023 «Об НДФЛ и страховых взносах с вознаграждения председателю и совета МКД»

Если ОСС приняло решение, что вознаграждение председателю Совета МКД будет выплачивать управляющая организация за счёт денег, поступивших на её счёт от собственников жилья, то в этом случае управляющая организация является страхователем, а председатель совета МКД – застрахованным лицом. Это значит, что в таком случае управляющая организация выступает плательщиком страховых взносов с суммы вознаграждения, производимого ею в пользу председателя Совета МКД в рамках трудовых отношений. Основание – пп. 1 п. 1 ст. 419 и пп. 1 п. 1 ст. 420 НК РФ.

Совет МКД

УК, выплачивающие вознаграждения председателям советов МКД, обязаны удерживать с этих сумм НДФЛ (обзор определения Верховного Суда РФ от 3 ноября 2023 г. N 308-ЭС23-20948)

УК не смогла оспорить решение ИФНС о привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения - неисполнение возложенной на налоговых агентов обязанности произвести исчисление, удержание и перечисление в бюджет сумм НДФЛ в отношении сумм вознаграждений председателям советов МКД (ст. 123 НК РФ), поскольку:
- протоколами ОСС управляемых заявителем МКД определены председатели советов МКД, им установлена ежемесячная плата, источником финансирования которой является плата собственников помещений в фиксированном размере с квадратного метра общей площади помещения, принадлежащего собственнику на праве собственности. Указанная плата с назначением платежа "оплата председателю совета дома" вносится ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым, на счет УК с последующей выплатой председателю совета дома на основании агентского договора;
- в соответствии с агентскими договорами агент (УК) обязуется получать денежные средства об собственников помещений МКД и ежемесячно перечислять на расчетный счет принципала (председателя СМКД) за вознаграждение в размере 3,5 % от собранных денежных средств.

Таким образом, вознаграждение выплачивалось председателям СМКД по поручению собственников помещений в рамках исполнения договоров агентирования. При этом выплаты производились УК ежемесячно, независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения собственниками обязанности по своевременному внесению платы за содержание жилья, а также денежных средств, из которых в последующем производились спорные выплаты. Именно УК производила расчет, исчисление и уплату вознаграждения председателям.

Совет МКД

УК, выплачивающие вознаграждения председателям советов МКД, обязаны удерживать с этих сумм НДФЛ (обзор определения Верховного Суда РФ от 3 ноября 2023 г. N 308-ЭС23-20948)

Спорные выплаты по экономико-правовой природе и содержанию являются вознаграждением, выплачиваемым физическому лицу в рамках гражданско-правовых отношений в связи с исполнением им в интересах УК услуг по осуществлению управленческих, организационных и контролирующих функций, и спорные выплаты подлежали включению в базу для исчисления, удержание и перечисление в бюджет сумм НДФЛ.

Признавая УК налоговым агентом (ст. 226 НК РФ), суд учитывает, что УК, производя фактическую выплату дохода в отношении председателей МКД, обладала всеми необходимыми сведениями, позволяющими надлежащим образом произвести исполнение обязанностей налогового агента по НДФЛ, а именно сведениями о получателях дохода (налогоплательщиках), фактах выплаты дохода (объекте налогообложения, налоговом периоде его возникновения), размере выплаченного дохода (налоговой базе), основаниях выплаты дохода (налоговая ставка), знала порядок исчисления и уплаты налога, а также сроки исполнения соответствующей обязанности.

Доводы УК о том, что на нее не может быть возложена обязанность налогового агента по уплате НДФЛ, так как она не является экономическим источником формирования дохода, выплаченного в отношении председателей МКД, и о том, что в письмах Минфина России разъяснено, что по общему правилу лицо, производящее выплаты физическим лицам в качестве посредника, не является налоговым агентом по НДФЛ, правомерно отклонены судом. Также не имеет правового значения факт последующего (после окончания проведения КНП) представления председателями МКД налоговых деклараций по НДФЛ, так как неисполнение УК указанной обязанности повлекло неуплату налога в установленный законом срок.

Совет МКД

!Госдума России в трёх чтениях утвердила закон (законопроект № 727330-8) с изменениями в Налоговом кодексе РФ. Среди них – пункты об освобождении вознаграждений Советов МКД от страховых взносов в отсутствие трудового договора.

22 октября 2024г. Госдума РФ утвердила его сразу во втором и третьем чтениях. Изменения **вступят в силу 1 января 2025 года** и скорректируют п. п. 1, 2 ст. 420 НК РФ.

Согласно новому НПА, с 2025 года страховые взносы с вознаграждения членов Совета МКД будут уплачиваться только в случае заключения с такими физлицами трудовых и гражданско-правовых договоров.

Совет МКД

Определение Верховного Суда РФ от 27 ноября 2023 г. N 305-ЭС23-22413

Орган ГЖН отказался включать в реестр лицензий новый МКД. Основания - УК не подтвердила заключение договора управления МКД с собственниками помещений, владеющими более половины площадей в доме, как этого требуют ч. 1 ст. 162 ЖК РФ и пп."б" п. 5 Порядка N 938/пр. При этом УК приложила к заявлению об изменении реестра лицензий (а также разместила в ГИС ЖКХ) договор управления МКД, подписанный председателем совета данного МКД, уполномоченным на подписание договора управления решением ОСС.

Однако ОГЖН не стал рассматривать данный договор в качестве заключенного от имени всех собственников в МКД, потому что доверенностей от собственников приложено не было, а решение ОСС о наделении председателя совета МКД соответствующими полномочиями было принято 50,7% голосов собственников помещений в МКД от общего количества голосов собственников помещений в МКД. По мнению органа жилнадзора, принятие такого рода решения требует согласия собственников, владеющих не менее 2/3 всех голосов.

Суды первых двух инстанций согласились с доводами лицензирующего органа, однако суд округа признал действия ОГЖН незаконными:
- как следует из ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, по общему правилу решения ОСС по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД,
- в качестве исключения из данного правила ч. 1 ст. 46 ЖК РФ предусматривает отдельные случаи, к которым не относится случай наделения председателя совета МКД правом заключать с УК договор управления МКД, одобренный на ОСС, без оформления отдельных доверенностей от собственников,
- орган ГЖН, издавая оспариваемое распоряжение, исходил из того, что для наделения председателя совета МКД полномочиями на подписание договора управления на общем собрании собственников помещений требуется большинство от не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, основываясь на п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;
- между тем пунктом 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции ОСС отнесено принятие решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции ОСС;
- в спорном же случае идет речь о наделении председателя совета МКД на подписание договора управления МКД, а не о наделении полномочиями на принятие каких-либо решений

Совет МКД

Определение Верховного Суда РФ от 27 ноября 2023 г. N 305-ЭС23-22413

- ✓ наделение председателя совета МКД правом на подписание договора с УК от имени собственников помещений МКД **не следует отождествлять с передачей председателю совета МКД полномочий** на принятие решений по вопросам, указанным в п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.
- ✓ подписание председателем совета МКД договора управления нельзя рассматривать как принятие им какого-либо решения. Решение о выборе УК и о заключении с ней договора зафиксировано в иных пунктах решения ОСС и не ставилось под сомнение органом ГЖН;
- ✓ таким образом, в рассматриваемом случае подлежало применению общее правило, предусмотренное ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, в соответствии с которым решения ОСС в МКД по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД.

Верховный Суд РФ отказал органу ГЖН в пересмотре дела.

Совет МКД

11 июня 2024г. Верховный Суд вынес Определение № 305-ЭС23-27085 по делу № А40-182262/2022, разъяснив положения Жилищного кодекса, согласно которым общее собрание собственников помещений в МКД вправе наделить председателя совета МКД полномочиями представлять их интересы в суде, несмотря на то что в спорный период домом управляла управляющая организация.

«в случае когда управляющая компания, наделенная полномочиями представлять интересы собственников, бездействует или действует во вред интересам собственников помещений в МКД, представлять их интересы может лицо, наделенное соответствующими полномочиями общим собранием»

Управление МКД посредством УК: лицензионные требования

Апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Алтай от 23 ноября 2022 г. по делу N 33-542/2022
Решение Первомайского районного суда г. Омска Омской области от 28 февраля 2023 г. по делу N 2-366/2023

«Совет многоквартирного дома не подменяет собой такой высший орган управления многоквартирного дома, как Общее собрание собственников, поэтому вопросы его исключительной компетенции не могут быть переданы Совету многоквартирного дома»

«Полномочия на принятие решений по иным вопросам, не указанным в ч.5 ст.161.1 ЖК РФ, которым наделяется председатель Совета многоквартирного дома, должны быть ясной и конкретной, а не общими и абстрактными»

Договор управления

Ст. 162 ЖК РФ

- ✓ с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.
- ✓ собственники, обладающие более чем 50%голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.
- ✓ каждый собственник самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Договор управления: существенные условия



Договор управления: срок заключения

не менее чем 1 год, но не более чем 5 лет

по решению ОСС

не менее чем 1 год, но не более чем 3 года

по результатам открытого конкурса

не более чем 3 месяца

С застройщиком

Договор управления МКД

Изменения в ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»

Действует с 1 сентября 2022г.

Перечисляются недопустимые условия договора управления, которые должны быть исключены по первому требованию собственника.

Недопустимые условия – такие условия, которые нарушают права потребителя. Распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Ответственность:

за включение в договор условий, ущемляющих права потребителя, установленные законодательством о защите прав потребителей, предусмотрена *частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ (штраф на юр. лиц от 10 до 20 тыс. руб.)*

Договор управления МКД: недопустимые условия

14 условий, но перечень открытый:

- ✓ Нельзя устанавливать обязательный досудебный порядок;
- ✓ УО не праве оказывать без согласия собственников доп.услуги за плату;
- ✓ Запрет на одностороннее изменение цены и срока, если ранее они были согласованы (*увеличение согласованной услуги, даже если выросла стоимость на материалы*);
- ✓ Нельзя включать в договор условия, по которым при возникновении недостатков виновно третье лицо *(некачественный ремонт/установка оборудования);*
- ✓ Требовать для приобретения одних товаров, работ и услуг требовать сперва купить иные товары, работы и услуги *(замена оборудования/ремонт);*
- ✓ Ограничение в выборе формы и способа оплаты;
- ✓ Нельзя уменьшать размер неустойки

Договор управления: недопустимые условия

Управляющая организация вправе требовать от Собственников:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает.

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

Договор управления: недопустимые условия

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14 сентября 2023 г. N Ф05-15829/23 по делу N А41-33512/2022

- ✓ Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.
- ✓ Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является предпринимательским риском управляющей организации.

Таким образом, общество, как управляющая организация, обязано соблюдать общеобязательные требования, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Соответственно, общество, являясь лицом, ответственным за содержание, эксплуатацию и ремонт указанных жилых домов, приняло на себя соответствующие обязательства.

Договор управления: недопустимые условия

Нельзя вносить формулировки о получении УК денежных средств на пользование общим имуществом

Решение общего собрания собственников об использовании денежных средств, полученных от использования общего имущества в МКД (письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 декабря 2019 г. № 44959-ОГ/06 «О принятии решения об использовании денежных средств, полученных от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»), принимается квалифицированным большинством – не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом вопрос утверждения договора управления принимается больше 50% голосов от общего числа собственников (ч.1 ст.162 ЖК РФ).

Это значит, что сам по себе вопрос утверждения договора управления не влечет возможность УК использовать денежные средства от пользования общим имуществом на свои цели без отдельного вопроса, вынесенного на общее собрание собственников.

Договор управления: недопустимые условия

Условия:

✓Односторонний отказ от договора со стороны УК

НО! Закон предусматривает односторонний порядок расторжения договора управления только по инициативе собственников на основании решения общего собрания и не предусматривает односторонний порядок расторжения по инициативе управляющей организации.

✓Расторжение договора только после истечения 5 летнего срока

Изменение и, или расторжение договора управления МКД происходят в порядке, предусмотренном ст. ст. 450-453 ГК РФ. Управляющая организация не может расторгнуть ДУ в одностороннем порядке, а собственники вправе это сделать по основаниям, установленным ст. 162 ЖК РФ.

Договор управления МКД

Индексация размера платы

Размер платы за содержание и ремонт индексируется УК самостоятельно без проведения отдельного общего собрания собственников помещений (ОСС) в МКД, **если порядок индексации и изменения данной платы был утвержден общим собранием ранее, одновременно с утверждением договора управления МКД**. (*Определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 июля 2019 г. № 307-ЭС19-2677*).

ВС РФ отметил:

✓основным (первоочередным) способом установления и изменения размера платы закон определил волеизъявление собственников помещений в МКД;

✓закон не разрешает УК самовольно увеличивать размер этой платы, в том числе на уровень инфляции или индекс потребительских цен, без решения ОСС в таком доме;

✓договор управления, утвержденный на ОСС, предусматривает, что размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД установлен начиная с даты утверждения договора на ОСС, и ежегодно индексируется в соответствии с изменением потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с *"Основными положениями определения индекса потребительских цен".* При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется;

Договор управления МКД

По инициативе Управляющей Компании в одностороннем порядке размер ставки на содержание и ремонт объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома может быть проиндексирован: увеличен на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги, публикуемые ежегодно на официальном сайте Росстата, относительно ставки, утвержденной общими собраниями после даты настоящего договора.

Управляющая Компания имеет право начислить плату (составлять квитанции), увеличенную на индекс потребительских цен, начиная со следующего месяца, за которым Росстатом было принято решение об установлении такого индекса, за предыдущий.

Индексация может проводиться Управляющей компанией ежегодно

Договор управления

Размер платы устанавливается на срок не менее чем один год

(ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 Правил N 491).

УК должна представить свое предложение собственникам не позднее чем за 30 дней до дня проведения ОСС . В нем должен быть расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилья. Если этот размер выше "муниципальной" ставки, то УК должна обосновать такое превышение с детализацией платы по каждому виду работ и услуг и периодичности их выполнения.

Собственники вправе не принимать эти предложения

(см. определение Омского облсуда от 06.07.2016 по делу N 33-6462/2016).

Если собственники на ОСС не решили, каков же будет размер платы за содержание жилого помещения, то её размер устанавливает ОМСУ с учетом методических рекомендаций, утв. приказом Минстроя России от 06.04.2018 N 213/пр.

Договор управления

Приложение к Договору управления – состав общего имущества.

Не «копировать-вставить» из ПП №491, а конкретное описание имущества

В соответствии с Приложением N 1 "Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме" к договору управления, помещение ***мансарды не входит в состав общего имущества собственников*** *помещений в многоквартирном доме, то есть не является зоной ответственности управляющей организации. С учетом изложенного, у суда не имеется правовых оснований для удовлетворения заявленных требований. В иске следует отказать в полном объеме.*

Решение Арбитражного суда г.Москвы от 8 декабря 2020 г. по делу N А40-152979/2020

Договор управления

Апелляционное определение СК по гражданским делам Новосибирского областного суда от 29 июня 2023 г. по делу N 33-6687/2023

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений МКД от 06.10.2020 собственниками на общем собрании принято решение об утверждении перечня и периодичности дополнительных услуг - работ и услуг по содержанию мест общего пользования (водоемы, фонтаны), не входящих в состав общего имущества МКД

Истцом не представлено доказательств того, что дополнительные услуги являются незаконными, поскольку решением общего собрания собственников МКД утвержден перечень, периодичность и размер оплаты дополнительных услуг - работ и услуг по содержанию мест общего пользования, не входящих в состав общего имущества МКД, данное решение незаконным не признано, факт оказания дополнительных услуг ответчиком подтверждается соответствующими актами представленными ООО УК.

Договор управления

Определение 3 КСОЮ по делу № 88–11571/2024

Собственники за свой счет установили на придомовой территории металлические ворота с системой контроля доступа (СКД).
На ОСС были приняты решения:
— включить ворота и СКД в состав общедомового имущества;
— передать ворота на обслуживание УК для дальнейшего заключения ею договора со специализированным подрядчиком и выставления в квитанции дополнительной платы за обслуживание ворот.
УК отказала в обслуживании. Решение ОСС принималось без участия представителей УК и без учета ее мнения. Управляющая организация предложила собственникам самостоятельно найти подрядчика и заключить с ним договор.
Собственники решила, что отказ УК незаконен и обратились в суд:
— ворота и СКД размещены на земельном участке, являющемся общедомовой собственностью, и решением ОСС также включены в состав ОИ;
— УК обязана исполнять решения ОСС.
- УК обязана заключить ДС к договору управления;

Суды трех инстанций не нашли оснований для удовлетворения иска:
— В приложениях к действующим договорам управления МКД ворота и СКД не значатся.
— Изменить состав общего имущества в договоре управления МКД возможно только по решению ОСС и с согласия УК (ст. 450 ГК РФ, ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).
— УК не обязана исполнять решение ОСС о содержании ворот и СКД, поскольку это решение противоречит свободе договора и недопустимости понуждения в одностороннем порядке к изменению его условий (ст. 421 ГК РФ).
— Собственники не могут принять решение только об обслуживании УК дополнительного имущества без одновременного решения вопроса о стоимости такого обслуживания, с учетом предложений УК. Иной подход также противоречит свободе договора и может повлечь убытки УК.

Договор управления

Плата за дополнительные работы, **<u>согласованные с собственником</u>**

«Работы и услуги, не вошедшие в указанный перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон. Управляющая организация, вправе осуществлять по настоящему Договору иную деятельность, направленную на обеспечение комфортного и безопасного проживания в доме, но не входящую в перечень услуг, оказываемых по настоящему Договору за счет средств платы за содержание жилого помещения, в частности:

- ✓ *выполнение по договору с собственником помещения ремонта имущества собственника, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;*
- ✓ *монтаж и демонтаж климатического оборудования, устройство крытых балконов и остеклений лоджий при наличии необходимых согласований;*
- ✓ *снятие и передача показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета, их ремонт и техническое обслуживание;*
- ✓ *иные услуги и работы по согласованию между Управляющей организацией и собственниками помещений.*

Указанные работы, услуги выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам собственников (потребителей)за отдельную плату».

Инструменты для оптимизации работы управляющих компаний



Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

Персональные данные – это любая информация, которая прямо или косвенно относится к определённому или определяемому физическому лицу (ч. 1 ст. 3 № 152-ФЗ):

- ✓ фамилия, имя и отчество,
- ✓ дата и, или место рождения,
- ✓ адрес прописки или проживания,
- ✓ данные документа, удостоверяющего личность,
- ✓ номер лицевого счёта

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

УК – оператор персональных данных

Ст. 22 Федерального закона N 152-ФЗ, оператор персональных данных до начала своей деятельности по обработке ПД должен направить уведомление в Роскомнадзор

https://pd.rkn.gov.ru/operators-registry/notification/form/

Способы:
✓письмом в адрес территориального отделения Роскомнадзора по месту регистрации компании или ИП (или лично);
✓в электронном виде через сайт РКН, используя УКЭП;
✓через ЛК на портале Госуслуг с использованием средств аутентификации ЕСИА.

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

УК обрабатывает ПД следующих субъектов:

1. Работников, состоящих в трудовых (договорных) отношениях;
2. Собственников и нанимателей жилых помещений, заключивших договоры на обслуживание;
3. Других категорий субъектов персональных данных, определяемых в соответствии с локальными документами, принятыми Управляющими компаниями для обеспечения их деятельности.

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

Под обработкой ПДн понимаются: сбор, запись, накопление, уточнение, обновление, изменение, использование, передача, распространение, предоставление, доступ, обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных. Соответственно, любой вид действий с ПДн является обработкой

В УК должен быть комплект документов:

1. Положение по работе с персональными данными
2. Приказ о назначении ответственного за соблюдение по работе с ПД
3. Приказ об утверждении сотрудников, допущенных к работе с ПД
4. Согласие на обработку ПД сотрудников УК
5. Соглашение о нераглашении сотрудниками доступных им ПД

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

Согласие на обработку ПД собственника можно 2 способами:

1. Закрепить в договоре управления
2. Оформить отдельный документ

Согласие не нужно, если оператор данных:

✓ использует персональные данные в рамках обязанностей по закону или договору с Собственником (например, размещение информации в ГИС ЖКХ, ведение реестра собственников);
✓привлекает для расчетов за ЖКУ платежных или банковских платежных агентов;
✓предоставляет по запросу контролирующих органов информацию, которая содержит персональные данные собственников;

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

Поскольку управляющую организацию и собственников помещений многоквартирного дома **связывают договорные отношения** (ст. 162 ЖК РФ), то в рамках исполнения своих функций, полномочий и обязанностей, установленных действующим законодательством и договором, она вправе обрабатывать персональные данные субъектов **без их согласия**, соблюдая при этом принципы обработки, изложенные в ст. 5 Закона N 152-ФЗ, и в том объеме, в котором это необходимо **для достижения целей такой обработки** (ч. 5 ст. 5 Закона N 152-ФЗ).

Данный вывод подтверждает судебная практика (определение СК по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 22 июня 2022 г. по делу N 8Г-7764/2022[88-9175/2022], апелляционное определение Кемеровского областного суда от 15 февраля 2022 г. по делу N 33-1722/2022, решение Арбитражного суда Московской области от 23 июня 2021 г. по делу N А41-77488/2020).

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

Как размещать список должников и не нарушить ФЗ №152?

МОЖНО: № квартиры и сумма долга

НЕЛЬЗЯ: № квартиры и ФИО и сумма долга

Информация Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций от 15 ноября 2017 г. "О размещении личных данных потребителей коммунальных услуг на сайтах управляющих компаний

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

УК, как оператор ПД, обязана обеспечить их защиту. ***Что делать, если произошла утечка?***

В течение **24 часов** сообщить в Роспотребнадзор:
✓об инциденте;
✓о принятых мерах по устранению последствий;
✓также дать контактное лицо, которое будет в взаимодействовать с Роспотребнадзором.

В течение **72 часов** сообщить в Роспотребнадзор:
✓о результатах внутреннего расследования;
✓сведения о лицах, действия которых стали причиной инцидента.

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

Требуется ли согласие, если ведется запись телефонного разговора?

✓звуковое предупреждение о записи разговора достаточно.
✓до начала разговора нужно предупреждать собеседника о возможной записи с указанием ее цели (ст. 5 Закона о персональных данных).
✓если лицо продолжит разговор после такого предупреждения, то будет считаться давшим фактическое согласие на обработку его персональных данных (ч. 1 ст. 9 Закона о персональных данных).
✓с сотрудником необходимо подписать соглашение о даче согласия на запись телефонных разговоров

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

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).

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

ст. 13.11 КоАП РФ «Нарушение установленного законом порядка сбора, хранения, или распространения информации о гражданах (персональных данных)»

Штраф

✓на граждан - от 2 000 до 6 000 руб.;
✓на должностных лиц - от 10 000 до 20 000 руб.;
✓на юридических лиц - от 60 000 до 100 000 руб.

Повторное совершение

✓на граждан от 4 000 до 12 000 руб.;
✓на должностных лиц - от 20 000 до 50 000 руб.;
✓на ИП- от 50 000 до 100 000 руб.;
✓на юридических лиц - от 100 000 до 300 000 руб.

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

ч.2 ст.13.11 Обработка персональных данных **без согласия в письменной форме** субъекта персональных данных на обработку его персональных данных в случаях, когда такое согласие должно быть получено в соответствии с законодательством Российской Федерации в области персональных данных

Штраф

- ✓на граждан - от 10 000 до 156 000 руб.;
- ✓на должностных лиц - от 0 000 до 300 000 руб.;
- ✓на юридических лиц - от 300 000 до 700 000 руб.

Повторное совершение

- ✓на граждан от 15 000 до 30 000 руб.;
- ✓на должностных лиц - от 300 000 до 500 000 руб.;
- ✓на ИП- от 500 000 до 1 000 000 руб.;
- ✓на юридических лиц - от 1 000 000 до 1 500 000 руб.

Персональные данные ФЗ №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных»

ч.3 ст. 13.11КоАП РФ

Невыполнение оператором предусмотренной законодательством РФ в области ПД **обязанности по опубликованию** или обеспечению иным образом неограниченного доступа к документу, **определяющему политику оператора** в отношении обработки персональных данных, или сведениям о реализуемых требованиях к защите ПД

Штраф

- ✓на граждан - от 1 500 до 3 000 руб.;
- ✓на должностных лиц - от 6 000 до 12 000 руб.;
- ✓ИП от 10 000 до 20 000 руб.
- ✓на юридических лиц - от 30 000 до 60 000 руб.

Урок 3 Общие собрания собственников МКД

1. Формы проведения собрания: отличительные особенности и судебная практика;
2. Правила успешного собрания;
3. Топ – 10 ошибок при проведении собраний;
4. Компетенция ОСС и кворум;
5. Правила подсчета голосов;
6. Неоднозначные вопросы и «неупомянутый» кворум;
7. Недействительность и ничтожность собраний;
8. Судебная практика по обжалованию решений, принятых на собрании.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Контактные данные:

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