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 9

Управление МКД: смена «власти» и расторжение договора с минимальными рисками и соблюдением закона

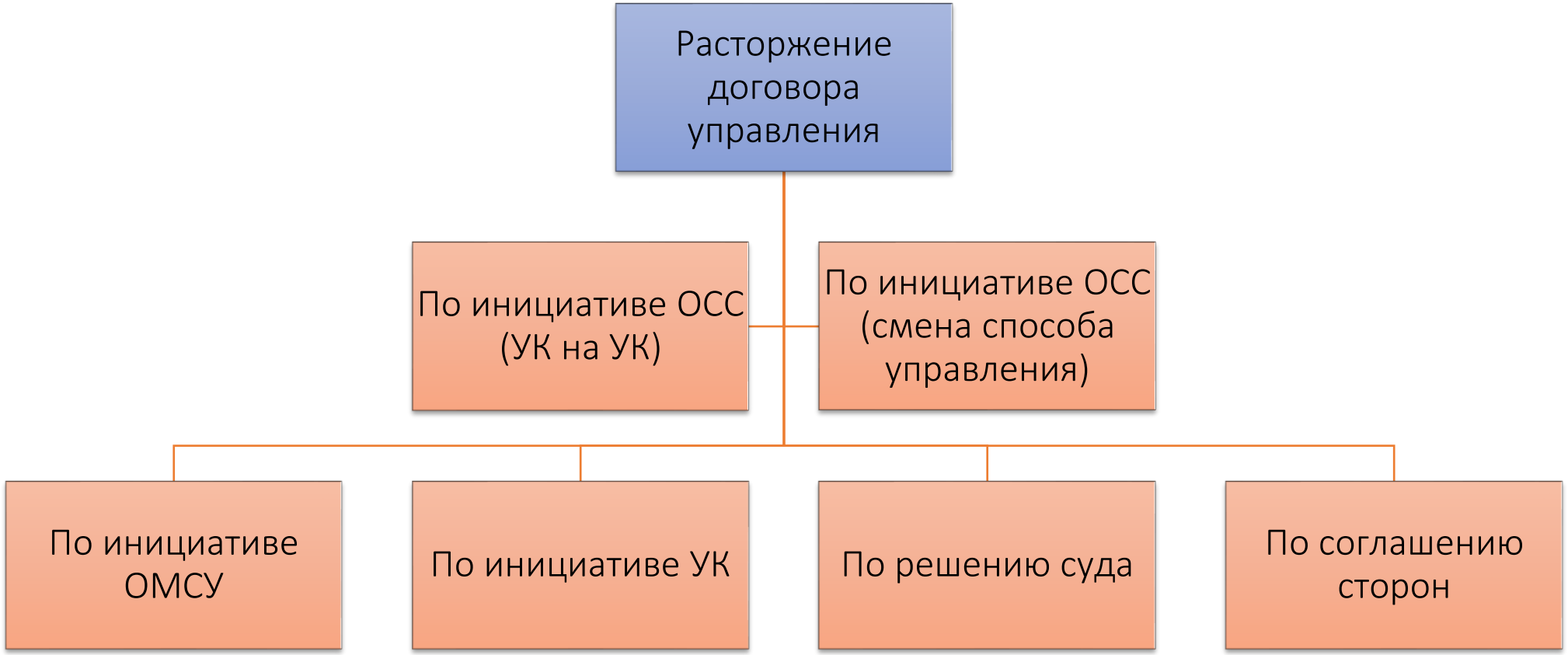
План лекции

1. Смена УК и способа управления по инициативе собственников.
2. Расторжение договора управления по соглашению сторон.
3. Расторжение договора управления по инициативе УК
4. Расторжение договора управления по решению суда и ОМСУ
5. Внесение изменений в реестр лицензий
6. Передача технической документации.
7. Взыскание неосновательного обогащения и возмещение убытков.

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
- ✓СОУТ – специальная оценка условий труда
- ✓МОП – места общего пользования
- ✓КУ- коммунальная услуга
- ✓КР – коммунальный ресурс
- ✓СОИ – содержание общего имущества
- ✓ОДН – общедомовые нужды
- ✓КНМ- контрольные (надзорные) мероприятия

Расторжение договора управления МКД



Расторжение договора управления МКД по инициативе ОСС

Собственники помещений не лишены возможности сменить управляющую организацию на другую:

✓ не ранее чем через **1 год** с даты заключения договора управления (**ч. 8.1 ст.162 ЖК РФ**)

ЕСЛИ УК добросовестно исполняет свои обязанности (в том числе договора, заключенного по итогам открытого конкурса)

✓ и в любое время (**ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ**)

ЕСЛИ УК не выполняет условия договора управления или

ЕСЛИ смена УК необходима в связи с изменением способа управления домом

Расторжение договора управления МКД по инициативе ОСС

Из положений ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ следует, что собственники помещений в МКД

1) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
2) в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом
3) не ранее чем через 1 год с даты заключения такого договора
4) исключение – невыполнение условий договора управления МКД

! Не распространяется на изменение способа управления

Расторжение договора управления МКД. Смена УК на УК

ЖК РФ не содержит требований к доказательствам неисполнения УК условий договора управления.

Предполагается, что недобросовестность УК может быть доказана:

✓актами о ненадлежащем исполнении либо невыполнении работ и услуг по управлению МКД, либо коммунальных услуг,
✓вступившими в силу решениями судов, которыми установлены соответствующие факты,
✓предписаниями органа ГЖН или органа муниципального жилищного контроля,
✓материалами прокурорских проверок,
✓вступившими в силу постановлениями об административном наказании УК либо ее должностных лиц за ненадлежащее исполнение обязанностей по управлению МКД.

Расторжение договора управления МКД. Смена УК на УК

Решение по делу № А09–9775/2023 от 15.02.2024г.

05.06.2023 на ОСС выбрали УК 1
21.07.2023 УК 2 выбрали на основании ОСС
01.08.2023 ГЖИ внесла УК 2 в реестр лицензий
07.08.2023 ГЖИ , приостановила рассмотрение заявления УК 1
14.09.2023 отказала во внесении изменения в реестр лицензий УК 1

Суд посчитал отказ законным, сославшись на законодательство, вступившее в силу *после* собрания, *после* заключения нового договора и *после* подачи заявления в ГЖИ:

«Учитывая, что УК 2 приступило к управлению спорным МКД 01.08.2023, а УК 1 обратилось в ГЖИ с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий 25.07.2023 с приложением протокола общего собрания от 21.07.2023, оснований полагать, что УК 2 не выполняются условия договора управления многоквартирным домом, у суда не имеется.

Учитывая, что положениями части 8.2 статьи 162 ЖК РФ установлено ограничение по сроку в реализации права собственников МКД на смену управляющей компании, суд приходит к выводу, что представленные УК 1 в ГЖИ заявление и документы не соответствовали требованиям Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ, что является основанием для отказа во внесении изменений»

Расторжение договора управления МКД. Смена УК на УК

ФЗ № 434-ФЗ 04.08.2023г. изменил ч.2. ст. 162 ЖК РФ , что не предусматривает распространение своего действия на отношения, возникшие до его принятия. Если собрание началось до 15.08.2023, а протокол составлен позже этой даты, то результат рассмотрения заявления инспекцией становится еще более непредсказуемым

Например, дело № 08АП-439/2024 от 22.03.2024г.

10.07.2023 в лицензирующий орган поступил протокол от 04.07.2023 о выборе ООО УК «Монолит». Пока рассматривалось заявление этой УО, в Службу поступил второй протокол – о выборе действующей организации – ООО УК «Запад» (которая управляла с 2022г.).
Собрание ООО УК «Запад» прошло с 05.08.2023 по 18.08.2023.

Служба пришла к выводу, что на втором собрании собственники подтвердили ранее принятое решение о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Запад», и что ограничения, установленные частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, не могут быть применены, поскольку решение о выборе ООО УК «Монолит» не было реализовано путём внесения изменений в реестр лицензий. С учётом этого дом остался за прежней компанией.

Суд поддержал эту позицию.

“Суд принимает во внимание, что решения собственников, отражённые в протоколе от 27.08.2023, в большей своей части фактически принимались до 15.08.2023 (в период с 05.08.2023), то есть до вступления в законную силу часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ. Оформление протокола в более позднюю дату не может свидетельствовать о возможности игнорировать волеизъявление собственников, которые до 15.08.2023 высказали своё мнение относительно выбора в качестве управляющей компании не заявителя, а ООО УК «Запад»”.
“Действующая до 15.08.2023 редакция статьи 162 ЖК РФ предусматривала возможность собственников принять решение об отказе от исполнения договора управления вне зависимости от даты принятии предыдущего решения о выборе управляющей компании, из чего и исходили собственники помещений спорного МКД при голосовании в период с 05.08.2023 по 18.08.2023”

Расторжение договора управления МКД. Смена УК на УК

Дело №13АП-1695/2024 от 07.03.2024г.

Домом управляло ООО «ЖКС №2 Невского района»
Протокол от 23.07.2023 принято решение об управлении ООО «Норд-Вест»
ООО «ЖКС №2 Невского района» провела повторное собрание (очная часть состоялась 14.08.2023, протокол от 12.09.2023).

Тем не менее в сентябре дом был включен в лицензию ООО «Норд-Вест», и суды согласились с правильностью этого решения.

«Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, решение ОСС о выборе в качестве управляющей организации ООО «Норд-Вест» и заключении с ней договора управления МКД, оформленное протоколом от 23.07.2023, принято и реализовано до момента вступления в силу Закона № 434-ФЗ. В свою очередь решение общего собрания собственников о расторжении договора управления с ООО «Норд-Вест» и выборе в качестве управляющей организации ООО «ЖКС №2 Невского района», оформленное протоколом от 12.09.2023, принято после вступления в силу Закона № 434-ФЗ". "Исходя из положений части 8.2 статьи 162 ЖК РФ, принятое на общем собрании собственников, оформленным протоколом от 12.09.2023, решение о расторжении договора управления может быть реализовано не ранее чем через год с даты заключения договора с ООО «Норд-Вест». Следовательно, указанное решение общего собрания в данном случае имеет отложенный характер и не свидетельствует о заключении договора управления ООО «ЖКС №2 Невского района» на момент вынесения Инспекцией оспариваемого распоряжения»

Расторжение договора управления МКД. Смена УК на УК

Дело № А41–8665/24 от 23.07.2024г.

Собственники в марте 2023г. поменяли ООО «ЖК «Озеры» на ООО «ЖЭК «Озерский край».
Однако, только, в октябре 2023г. реализовали свое решение – внесли изменения в реестр лицензий
При этом, 18.08.2023г. собственники выбрали ООО «ДВС»
ООО «ДВС» обращался в инспекцию трижды, и трижды получал отказы – в сентябре, ноябре и декабре 2023 года.

Суд сослался на изменения в законодательстве, совпавшие с проведением последнего собрания .

Также он указал, что собственники не принимали решения о расторжении договора управления с выбранным в марте ООО «ЖЭК «Озерский край» (в повестке дня было расторжение договора с УК – ООО «ЖК «Озеры»).

Расторжение договора управления МКД. Смена УК на УК

Дело №17АП-4120/2024 от 05.06.2024г.

31.10.2023 в Инспекцию поступило заявление ООО «Техноресурс плюс» о внесении изменений в реестр лицензий (протокол собрания и договор управления датированы 27.10.2023).
14.11.2023 поступило аналогичное заявление истца – ООО «УК «Технология энергосбережения» (протокол собрания и договор управления датированы 06.11.2023).
Инспекция отказала истцу со ссылкой на ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, так как при рассмотрении заявления были выявлены признаки ничтожности.

Суд поддержал Инспекцию:

«С 15 августа 2023 г. собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе отказаться от договора управления не ранее чем через год с даты его заключения. Исключение – случаи, когда УК не исполняет договор или собственники захотели изменить способ управления.

Из представленных доказательств следует, что договор управления с ООО «Техноресурс плюс» заключён 27 октября 2023 г., решение о заключении договора управления с ООО «УК «Технология энергосбережения» принято 6 ноября 2023 г. При этом основания для расторжения договора управления с выбранным, но ещё не приступившим к управлению многоквартирным домом ООО «Техноресурс плюс» (невыполнение им условий договора управления) на момент проведения проверки заявления и документов заявителя отсутствовали".

Истец настаивал на незаключенности договора с конкурентом, однако суд отклонил этот довод:
"*Заключение договора управления определяется не датой внесения изменений в реестр лицензий, а датой его подписания уполномоченными лицами обеих сторон (управляющей организации и собственниками помещений). Именно заключение договора управления в силу части 2 статьи 198 ЖК РФ является основанием для внесения изменений в реестр лицензий (первично), а не наоборот*»

Возможно ли расторгнуть договор управления с УК , назначенной по открытому конкурсу ранее срока?

Определение Верховного Суда РФ от 13 января 2023 г. N 306-ЭС22-21989

- протокол открытого конкурса составлен в конце мая,
- договор управления МКД между жителями и УК, выигравшей конкурс, начал действовать с 1 июня,
- ОСС по выбору новой УК началось 18 июля, закончилось через 10 дней, договор с новой УК начал действовать, по мнению участников ОСС, с августа.

Орган ГЖН отказал той УК, которую выбрали на ОСС, во внесении изменений в реестр лицензий по управлению МКД, однако суды всех инстанций сочли этот отказ незаконным:

- орган ГЖН отказал новой УК во внесении изменений в реестр лицензий, а именно, в связи с тем, что управление указанным МКД осуществляет иная УК на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации, проведенного органом МСУ. Срок действия договора управления данным МКД составляет 3 года с 01.06.2021;
- по мнению органа жилнадзора, решение о выборе нового способа управления может быть реализовано собственниками помещений спорного МКД только после 01.06.2022;
- однако судами установлено, что вопрос о расторжении договора управления с предыдущей организацией инициирован собственниками в связи с ненадлежащим исполнением условий договора управления МКД;
- частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в МКД на основании решения ОСС помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если УК не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом;
- выбор УК посредством проведения публичных процедур не ограничивает право собственников помещений МКД на выбор способа управления многоквартирным домом, равно как не создает УК, с которой договор управления заключен по результатам конкурса, каких-либо преимуществ;
- доказательств того, что принятое решение ОСС признано недействительным, в материалы дела не представлено; обстоятельств, свидетельствующих о ничтожности решения собрания, инспекцией в оспариваемом ненормативном правовом акте не устанавливалось.

Расторжение договора управления. Смена способа управления МКД

Собственники вправе сменить способ управления на ТСН

1. Перейти в уже имеющееся ТСН (ранее созданное)
2. Создать новое ТСН

<u>Повестка дня обязательно должна включать:</u>

1. Изменить способ управления с УК «Х» на ТСН «У»
2. Выбрать способ управления МКД посредством ТСН «У»
3. Расторгнуть договор управления с УК «Х»
4. Создать ТСН «У»
5. Утвердить юридический адрес ТСН
6. Выбрать состав правления ТСН
7. Выбрать Председателя ТСН из состава Правления
8. Утвердить Устав
9. Уполномочить лицо на регистрационные действия

Расторжение договора управления. Смена способа управления МКД

✓ *«Выбор способа управления и выбор управляющей компании в соответствии со ст. 161 ЖК РФ совершенно разные вопросы, требующие отдельного голосования на общем собрании собственников, влекущие за собой разные правовые и договорные последствия»*

✓ *кворум 50%+ 1 голос от всех собственников МКД*

✓ протокол о создании ТСН должен быть подписан всеми собственниками МКД, которые проголосовали «за» принятые решения (ст. 136 ЖК РФ, Приказ Минтроя №44/пр о правилах составления протокола)

✓ Может быть выбран и изменен в любое время на основании ОСС

Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 14 мая 2024 г. по делу N 2-284/2024:

По результатам оспариваемого собрания собственниками изменен способ управления - с УК на управление ТСН без расторжения договора управления с УК. Вопрос о расторжении договора управления с УК или об отказе от услуг последней в повестку дня на спорном собрании не включен, решение собственников по данному вопросу отсутствует.

Таким образом, решением ОСС шестому вопросу повестки дня создана ситуация, когда нарушена процедура изменения способа управления , а именно, без расторжения договора управления с управляющей компанией к управлению допущено ТСН.

В результате оказался в управлении одновременно двух управляющих организаций – УК и ТСН что противоречит пункту 9 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и является самостоятельным основанием для признания решения по указанному вопросу повестки дня недействительным

Расторжение договора управления. Смена способа управления МКД

1
- Организация и проведение ОСС
- Подготовка протокола

2
- Регистрация ТСН в ИФНС

3
- Направление в УК в течение 5 рабочих дней со дня принятие решений уведомления и копии протокола ОСС (м.б. направлено через ГИС ЖКХ)

4
- Направление в ГЖИ в течение 5 рабочих дней со дня принятие решений сведений о прекращении договора управления
- Размещение информации в ГИС ЖКХ

Расторжение договора управления по соглашению сторон

Дело № 02АП-2995/2024 от 25.05.2024г.

Собственники на общем собрании приняли решение о расторжении договора управления с ООО «Управляющая компания «Родная» и выборе ООО «Ремонт и Услуги».

С ООО «УК «Родная» собственники заключили соглашение о расторжении договора управления, а с ООО «Ремонт и Услуги» – новый договор управления.

Но Жил инспекция, несмотря на такую солидарность, отказала новой УО во внесении изменений в реестр лицензий – как раз на основании ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

Суд признал отказ незаконным:

✓изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено этим кодексом, другими законами или договором (п. 1 ст. 450 ГК РФ);

✓соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное (п. 1 ст. 452 ГК РФ);

✓в силу того, что предусмотренный ЖК срок расторжения договора управления не истёк, собственники и ООО «УК «Родная» пришли к соглашению о расторжении договора, руководствуясь ГК, ЖК, а также самим договором управления.

Расторжение договора управления по инициативе УК

Согласно правовой позиции ВАС РФ, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 15 июля 2010 г. N 1027/10 по делу N А11-10018/2008, договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является *особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования*. Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно чч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

Из положений чч. 8.1, 8.2 ст. 162 ЖК РФ следует, что право на односторонний отказ от исполнения обязательств по договору управления предоставлено только собственникам, для управляющей организации отказ от исполнения договора управления жилищным законодательством не предусмотрен

Постановление Конституционного Суда РФ от 18.04.2024 г. N 19-П,

Определение Верховного Суда РФ от 01.07.2024 г. N 305-ЭС23-28761

«УК - в отличие от собственника - не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора управления и его расторжение, в том числе она не вправе перестать управлять МКД даже в случае, если срок договора управления истек, - до момента, когда дом либо не перейдет в управление новой УК, либо не сменит способ управления».

Расторжение договора управления по инициативе УК

Определение Верховного Суда РФ от 9 августа 2024 г. N 304-ЭС24-9762

Срок договора управления МКД, заключенный между УК и собственниками помещений, истек, УК сочла нецелесообразным пролонгировать его далее и направила в ОГЖН заявление об исключении дома из реестра лицензий.
Полученный отказ УК оспорила в суде, но безуспешно.

При этом суд первой инстанции указал:
1. на отсутствие у УК доказательств уведомления всех 100% собственников помещений в МКД о намерении расторгнуть договор, из-за чего, по мнению суда, положения ч. 6 ст. 162 ЖК РФ не могут применяться, так как в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ, право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (ст. 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора), следовательно:
2. на УК возложена обязанность по уведомлению другой стороны, то всех собственников помещений МКД, о намерении расторгнуть договор,
3. собственники в отсутствие должного извещения со стороны УК о её нежелании дальнейшей пролонгации закономерно считают, что договор продолжает действовать, что в свою очередь говорит о злоупотреблении своими правами более сильной стороной по отношению к более слабой, которой в рассматриваемых правоотношениях, безусловно, являются собственники.
4. отсутствии у УК права на односторонний отказ от исполнения договора.

Суд второй инстанции, хотя и упомянул о неизвещении собственников об отказе от пролонгации договора, обосновал законность отказа ОГЖН следующим образом:
1. в случае изменения перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления МКД лицензиат в течение трех рабочих обязан разместить эти сведения в ГИС ЖКХ, а также направить их в орган ГЖН (ч. 2 ст. 198 ЖК РФ), исключение сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном ст. 200 настоящего Кодекса (ч. 6 ст. 198 ЖК РФ);
2. собственники помещений в МКД могут в одностороннем порядке расторгнуть договор управления МКД, как в связи с ненадлежащим выполнением условий договора управляющей компанией, так и по инициативе собственников после принятия соответствующего решения общим собранием;

Таким образом, **законодателем не предусмотрена возможность одностороннего расторжения договора управления МКД по инициативе УК**. Управляющей компании закон предоставляет лишь право внести предложение расторгнуть договор, а принятие решения о расторжении договора полностью зависит от волеизъявления собственников, за исключением случаев расторжения договора управления в судебном порядке.

Расторжение договора управления по инициативе УК

Апелляционное определение ВС РФ по делу № 33 – 1806/2024

Председатель совета дома П. неоднократно жаловался на УК в местную администрацию и прокуратуру. Договор управления МКД с УК был заключен на срок 1 год с возможностью ежегодной автоматической пролонгации при условии, что ни одна из сторон не заявит о его расторжении. По окончании очередного года УК уведомила собственников о расторжении договора, сославшись на то, что совет дома препятствует ее деятельности.

Однако на ОСС по выбору новой УК не было кворума. Открытый конкурс по отбору УК также не состоялся из-за отсутствия заявок. В итоге УК несколько лет продолжала обслуживать дом в качестве временной УК, назначенной местной администрацией.

Председатель совета МКД обратился в суд и просил:
1) признать незаконным односторонний УК от исполнения договора управления МКД;
2) обязать УК составлять договоры по управлению МКД в соответствии со ст. 162 ЖК РФ

Суды двух инстанций отказали в удовлетворении иска П., отметив:
- Из договора управления МКД, заключенного между УК и собственниками, следует, что при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия этот договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Это соответствует п. 6 ст. 162 ЖК РФ. Компания воспользовалась этим правом и расторгла договор в одностороннем порядке.
- После исключения МКД из реестра лицензий УК продолжала обслуживать данный дом согласно ч. 3 ст. 200 ЖК РФ вплоть до выбора новой УК. Эта норма закрепляет непрерывность управления МКД и направлена на соблюдение прав граждан, обеспечение безопасности эксплуатации МКД.
- Права собственников помещений на надлежащее управление МКД, благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества в доме не нарушены

Расторжение договора управления по решению суда

Договор управления может быть расторгнут по решению суда в порядке пункта 2 статьи 450 ГК РФ только:
1) при существенном нарушении договора другой стороной;
2) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Определение СК по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 11 мая 2023 г. по делу N 8Г-7313/2023

УК обратилось в суд с иском о расторжении договора управления многоквартирным жилым домом

Решением районного суда исковые требования удовлетворены.

Собственниками принято решение об отклонении предложения УК об утверждении размера платы за содержание общего имущества МКД в размере 15, 9 рублей с 1 кв.м. площади жилых и нежилых помещений, утвержден размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома в размере 9, 37 рублей.

Поскольку соглашения об утверждении размера платы за содержание с собственниками помещений достигнуто не было, а также имеется непогашенная задолженность за оказанные услуги по содержанию, собственникам помещений со стороны управляющей компании было направлено уведомление о расторжении договора управления многоквартирным жилым домом в одностороннем порядке.

Поскольку при обращении в суд с требованием о расторжении договора управления УК в качестве правового обоснования указано на недостижение с собственниками соглашения относительно размера платы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, при этом ОСС об утверждении тарифа на содержание УК не оспаривалось, равно как и не инициировалось ОСС по вопросу расторжения договора управления, суд апелляционной инстанции не нашел правовых оснований для удовлетворения требований УК о расторжении договора управления многоквартирным жилым домом.

Суд кассационной инстанции находит выводы суда апелляционной инстанции законными и обоснованными

Расторжение договора управления по инициативе ОМСУ

В соответствии с ч. 1.1. ст. 165 ЖК РФ Орган местного самоуправления

1) на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ,
2) в 5-дневный срок проводит внеплановую проверку деятельности УК.
3) если по результатам проверки выявлено невыполнение УК условий договора управления многоквартирным домом,
4) не позднее чем через 15 дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой УК

4.1.) о выборе новой управляющей организации или
4.2.) об изменении способа управления данным домом.

Расторжение договора управления по инициативе ОМСУ

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 марта 2024 г. N 17АП-15186/23 по делу N А50-20418/2023

В отношении УК была проведена внеплановая проверка деятельности по выполнению обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 161 ЖК законодателем органам местного самоуправления в рамках осуществления муниципального жилищного контроля предоставлено право проводить внеплановые проверки деятельности управляющих компаний, как в отношении муниципального жилищного фонда, так и в отношении иных видов жилищного фонда.

Выявление муниципальным органом по результатам такой проверки факта невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом является только лишь основанием для созыва собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Доказательств нарушения прав и законных интересов заявителя (УК) приказом о проведении внеплановой проверки в силу ст. 65 АПК РФ обществом не представлено.

Доводы УК о том, что акт ОМСУ породил правовые последствия для заявителя в предпринимательской сфере в виде исключения из Реестра, из перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет УК , сведений о многоквартирном доме, подлежат отклонению как не соответствующие фактическим обстоятельствам, поскольку основанием для смены управляющей компании и, как следствие, исключение спорного дома из Реестра лицензий, послужили не выводы заинтересованного лица, изложенные в акте проверки , о неисполнении заявителем обязанностей по договору управления МКД, а реализованное, в соответствии с пунктом 8.2 статьи 162, пунктом 1.1 статьи 165 ЖК РФ право собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной управляющей организации.

Внесение изменений в реестр лицензий

Изменения в реестр лицензий вносят в связи с
1) Заключением
2) Прекращением
3) Расторжением договора управления

Пунктом 3 Приказа N 938/пр предусмотрено, что к заявлению о внесении изменений в реестр должны прилагаться следующие документы:

а) для УК, которая управляет новостройкой по договору с застройщиком согласно ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, - копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

б) для "временной УК", которая управляет МКД согласно ч. 17 ст. 161 ЖК РФ не более года, если в нем не проведено/ не реализовано ОСС по вопросу управлению домом, как и открытый конкурс, - копия решения органа МСУ (органа госвласти Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, если их законом не предусмотрено иное), об определении УК для управления МКД;

в) если изменения в реестр связаны с тем, что суд признал недействительным решение ранее проведенного ОСС о выборе УК или об изменении способа управления МКД - копия вступившего в законную силу решения суда о признании недействительным решения ОСС помещений в МКД о выборе иной УК или об изменении способа управления МКД и (или) решения ОСС помещений в МКД о расторжении договора управления домом;

Внесение изменений в реестр лицензий

г) для УК, которые "вносят" в реестр дом по договору с ТСЖ/жилищным кооперативом:
- сведения о том, размещены ли в ГИС ЖКХ копии протоколов ОСС о выборе или изменении способа управления МКД, об утверждении устава ТСЖ/кооператива (либо же о том, когда и как подлинники указанных протоколов ОСС были переданы в орган ГЖН);
- копия устава ТСЖ/кооператива;
- сведения о том, размещены ли в ГИС ЖКХ копии протокола ОСС помещений или ОСЧ ТСЖ /кооператива (или копия протокола правления ТСЖ/кооператива) о заключении договора управления МКД (либо же о том, когда и как подлинники указанных решений и протоколов были переданы в орган ГЖН);

д) для ТСЖ/кооперативов, которые приступают к управлению МКД:
- сведения о том, размещены ли в ГИС ЖКХ копии протоколов ОСС о выборе или изменении способа управления МКД, об утверждении устава ТСЖ/кооператива (либо же о том, когда и как подлинники указанных протоколов ОСС были переданы в орган ГЖН);
- сведения о том, размещена ли в ГИС ЖКХ копия протокола ОСЧ ТСЖ/кооператива или правления ТСЖ/кооператива о дате начала управления МКД;
- копия устава ТСЖ/кооператива;

е) для ТСЖ/кооператива, которые "прогнали" (расторгли договор управления с) УК:
- сведения о том, размещены ли в ГИС ЖКХ копии протоколов ОСС помещений в МКД или ОСЧ ТСЖ/кооператива (или протоколов правления ТСЖ/кооператива) о расторжении договора управления МКД;
- копия направленного уведомления о расторжении договора управления МКД или копия вступившего в законную силу соответствующего решения суда или копия заключенного соглашения о расторжении договора управления МКД;

Внесение изменений в реестр лицензий

ж) для УК, которая "отказалась" от МКД (в одностороннем порядке расторгла договор с собственниками об управлении домом), - копия заявления о прекращении договора управления МКД и сведения о способе и сроке его передачи собственникам помещений в МКД;

з) для УК в случае реорганизации в форме присоединения к УК юридического лица или юридических лиц, управляющего или управляющих МКД или домами (далее - присоединяемые лица):
- копия листа записи ЕГРЮЛ о реорганизации в форме присоединения к лицензиату присоединяемых лиц;
- копии решений общих собраний участников (акционеров) УК и присоединяемых лиц о реорганизации в форме присоединения, оформленных протоколами общих собраний участников (акционеров) или решениями единственных участников (акционеров), или решений собственников имущества унитарных предприятий, или решений учредителей (учредителя) некоммерческих организаций о реорганизации в форме присоединения;
- копия передаточного акта между присоединяемыми лицами и УК;

и) для УК в случае её реорганизации в форме преобразования:
- копия листа записи ЕГРЮЛ о реорганизации в форме преобразования;
- копии решений общих собраний участников (акционеров) лицензиата о реорганизации в форме преобразования, оформленных протоколами общих собраний участников (акционеров) или решениями единственных участников (акционеров), или решений собственников имущества унитарных предприятий, или решений учредителей (учредителя) некоммерческих организаций о реорганизации в форме преобразования;

к) в случае реорганизации в форме слияния нескольких УК:
- копия листа записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица путем реорганизации в форме слияния;
- копии решений общих собраний участников (акционеров) реорганизованных юридических лиц о реорганизации в форме слияния, оформленных протоколами общих собраний участников (акционеров) или решениями единственных участников (акционеров), или решений собственников имущества унитарных предприятий, или решений учредителей (учредителя) некоммерческих организаций о реорганизации в форме слияния;
- копия передаточного акта между реорганизованными юридическими лицами и юридическим лицом, создаваемым в результате слияния;
- справка с данными о реорганизованных юридических лицах (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, номер лицензии) на дату государственной регистрации правопреемника реорганизованных юридических лиц, заверенная правопреемником.

Внесение изменений в реестр лицензий

Проверка заявления

Проверка не может превышать 10 рабочих дней с даты поступления заявления.

Проверяются следующие условия:
а) соответствия заявления и документов положениям пунктов 2 и 3 Приказа N 983/пр (наличие заявления и документов);
б) достоверности сведений, содержащихся в заявлении и документах, указанных в п. 3 Приказа N 938/пр;
в) отсутствия противоречий сведений, представленных заявителем, содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления сведениям;
г) выполнения заявителем требования, установленного ч. 2 ст. 198 ЖК РФ, о размещении указанной в заявлении информации в ГИС ЖКХ, в случае наличия данной обязанности у заявителя;
д) отсутствия вступившего в законную силу решения суда о признании заявителя банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
е) отсутствия признаков ничтожности решения общего собрания собственников доме по основаниям, установленным гражданским законодательством РФ, а также в случае принятия на общем собрании собственников решения о выборе непосредственного способа управления МКД в нарушение положения п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ (п. 5 Приказа N 938/пр).

По результатам рассмотрения заявления ГЖИ принимает одно из следующих решений:
✓о внесении изменений в реестр;
✓об отказе во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов;
✓о приостановлении рассмотрения заявления.

Внесение изменений в реестр лицензий

! Орган ГЖН не наделен полномочиями на признание недействительным (ничтожным) представленного ему протокола, но, проверяя заявление и документы, предоставленные УК, вправе установить признаки ничтожности представленного решения, выявив которые, вправе принять решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензий

Определения Верховного Суда РФ от 16.01.2024 N 307-ЭС23-16472, от 20.10.2023 N 307-ЭС23-14727

! Суды защищают право органа ГЖН учесть жалобы собственников о фальсификации их бюллетеней и исключить соответствующие голоса из подсчета кворума ОСС

Определением ВС РФ от 30.06.2023 N 303-ЭС23-10490

! Встречается и противоположная точка зрения - о том, что наличие у ОГЖН полномочий на проведение проверки по вопросам правомерности принятия ОСС в МКД решения (о выборе УК) не свидетельствует о наличии у ОГЖН права самостоятельно устанавливать ничтожность решения ОСС **без обращения в суд** с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных законом сроков

Определение Верховного Суда РФ от 05.05.2022 N 308-ЭС22-5443

! Проверка же решений ОСС на наличие признаков оспоримости и вовсе не входит в предмет лицензионного контроля, осуществляемого ОГЖН

Постановление АС Северо-Западного округа от 06.04.2023 N Ф07-1698/23

Внесение изменений в реестр лицензий

При изменении перечня МКД в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления МКД управляющая организация в течение 5 рабочих дней обязана **разместить измененные сведения об МКД в ГИС ЖКХ** .

Определение ВС РФ от 11.10.2023 N 302-ЭС23-18764

УК не смогла оспорить отказ органа ГЖН во внесении "нового" МКД в реестр лицензий, мотивированный нехваткой документов. При этом УК представила в ОГЖН подлинник протокола ОСС на 6 листах и подлинные решения собственников помещений МКД на 326 листах, а также загрузила скан протокола в ГИС ЖКХ.
По мнению органа ГЖН и суда, этого мало:
- основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий послужил факт неразмещения УК в ГИС ЖКХ информации, протокол ОСС размещен в ГИС ЖКХ не в полном объеме, а именно не размещены: копия текста сообщения о проведении ОСС; документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении ОСС и др.;
- порядок требует проверки исполнения заявителем требования, установленного ч. 2 ст. 198 ЖК РФ, о размещении указанной в заявлении информации в ГИС ЖКХ, в случае наличия данной обязанности у заявителя;
- пунктом 2 Состава сведений N 368/691/пр установлено, что в ГИС ЖКХ подлежит размещению в числе прочих прямо предусмотренных сведений электронный образ решения (протокола) ОСС о выборе УК;
- отсутствие вышеуказанной информации в ГИС ЖКХ создает угрозу нарушения права граждан на получение информации о жилищно-коммунальном хозяйстве.

Верховный Суд РФ отказался пересматривать дело. При этом не судом не обсуждались доводы о том, что обязанность размещать протоколы ОСС в составе информации об МКД прямо предусмотрена лишь для той УК, которая осуществляет управление этим МКД (а заявитель такой не является, поскольку не приступал к управлению домом).

Внесение изменений в реестр лицензий

Орган ГЖН обязан рассмотреть заявление УК об изменении реестра лицензий на управление МКД, даже если оно и пакет документов поданы с нарушением порядка, установленного административным регламентом ОГЖН

Определение ВС РФ от 02.10.2023 N 305-ЭС23-17991

УК оспаривала незаконное бездействие органа ГЖН - она направила в орган нарочно бумажное заявление о включении в реестр лицензий нового МКД в связи с заключением нового договора управления, а орган не ответил УК ничего.

В суде ОГЖН доказывал, что на самом деле он рассмотрел заявление. Просто после данного рассмотрения он пришел к выводу о необходимости оставления заявления без рассмотрения, потому что заявление было направлено в ОГЖН способом, не предусмотренным соответствующим административным регламентом.

Однако суды апелляционной и кассационной инстанций признали бездействие органа жилнадзора незаконным и обязали рассмотреть заявление по существу :

- Административный регламент не исключает предоставление государственной услуги по внесению изменений в реестр лицензий области при поступлении заявления не посредством регионального ПГУ, а иным способом;
- оставление заявления без рассмотрения по основанию подачи его не посредством регионального портала госуслуг, а иным способом, ни законом, ни Административным регламентом не предусмотрено;
- требование о предоставлении услуги по внесению изменений в реестр лицензий исключительно в электронной форме в действующих федеральных законах отсутствует. Положения статьи 198 ЖК РФ о раскрытии информации организациями, осуществляющими управление общим имуществом МКД, не устанавливает порядок обращения с заявлениями о внесении изменений в реестр лицензий исключительно в электронном виде. Не установлено таких требований и Порядком N 938/пр.

Внесение изменений в реестр лицензий

Отказ во внесении изменений в реестр

В соответствии с п. 9 Приказа N 938/пр основаниями для отказа во внесении изменений в реестр и возврата заявления и документов являются:

а) несоответствие заявления и документов требованиям, установленным пп. "а", "г" - "е" п. 5 Приказа N 938/пр (наличие заяления и приложенных документов, размещение в ГИС, отсутствие статуса банкрота, отсутствие признаков ничтожности ОСС);

б) несоответствие заявления и документов требованиям, установленным пп. "б" и "в" п. 5 Приказа N 938/пр, выявленное органом жилищного надзора субъекта РФ по результатам проверки, проведенной в соответствии с п. 15 Приказа N 938/пр. (недостоверные сведения и противоречия).

✓Решение об отказе во внесении изменений в реестр должно содержать мотивированное обоснование принятия такого решения.
✓Отказ во внесении изменений в реестр лицензий можно обжаловать.
✓С 24.02.2024 **судебное** обжалование решений и действий (бездействия) органа ГЖН возможно исключительно **после его досудебного обжалования**

Внесение изменений в реестр лицензий

Приостановление рассмотрения заявления

В свою очередь основанием для принятия решения о приостановлении рассмотрения заявления согласно п. 10 Приказа N 938/пр являются:

а) несоответствие заявления и документов условиям, установленным подп. "б", "в" п. 5 Приказа N 938/пр;
б) поступление в жилищную инспекцию в течение десяти рабочих дней с даты приема заявления, заявления от другого лицензиата, содержащего сведения в отношении того же МКД;
в) поступление в жилищную инспекцию заявления о внесении изменений в реестр в связи с заключением договора управления МКД или изменением способа управления МКД при отсутствии заявления о прекращении, расторжении договора управления данным МКД от иного заявителя или сведений о прекращении управления МКД товариществом/кооперативом.

✓Копия решения органа государственного жилищного надзора в течение 3 рабочих дней со дня его принятия направляется заявителю по адресу, указанному в поданном заявлении (п. 11 Порядка N 938/пр).
✓Решение органа ГЖН направляется управляющей компании посредством ГИС ЖКХ непосредственно в день принятия соответствующего решения.

Внесение изменений в реестр лицензий

Если УК признана **банкротом**, и соответствующее решение арбитражного суда вступило в силу. Орган ГЖН исключает из реестра лицензий сведения **ОБО ВСЕХ МКД**, которые находятся под управлением УК-банкрота (ч. 5.4 ст. 198 ЖК РФ);

Если **УК получила два постановления о грубом нарушении** лицензионных требований одномоментно (а не одно за другим), дома из управления не отбираются (постановление АС Уральского округа от 09.10.2023 N Ф09-6127/23).

Еще до "вычеркивания" МКД из реестра, но уже после того, как УК (ее должностное лицо) **получили второе за календарный год наказание за неисполнение предписаний** ГЖН по поводу управляемого УК дома, - орган ГЖН обязан сообщить в орган МСУ о том, что возникло основание для исключения сведений об этом МКД из реестра лицензий (ч. 1 ст. 197 ЖК РФ, пп. "а" п. 2 Правил информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 N 289, далее - Правила N 289).

Проинформировать ОМСУ необходимо не позднее 3 рабочих дней со дня вступления в законную силу второго или последующего решения суда о назначении наказания за неисполнение предписания, выданного ГЖН (пп. "а" п. 4 Правил N 289, однако срок не пресекательный, определение ВС РФ от 09.10.2018 N 309-КГ18-15261, постановления Двенадцатого ААС от 19.02.2019 N 12АП-422/19).

Орган МСУ, получив такое извещение от ГЖН, в 3 дня информирует о ситуации РСО, иных заинтересованных лиц, а главное, - жителей того МКД, который могут исключить из реестра, в том числе напоминает им, что они вправе провести ОСС в ближайшие 2 месяца и оставить "себя" в реестре лицензий (п.п. 5, 6 и 7 Правил N 289).

Передача технической документации

Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности..»

Организация, ранее управлявшая МКД и получившая уведомление о расторжении договора управления, передает

1) техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы ,
2) ключи от помещений, входящих в состав ОИ, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав ОИ в МКД,
3) и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации дома и управления им.

по акту приема-передачи в течение 3 дней.

Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Передача технической документации

В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация **обязана в течение 3 месяцев** со дня получения уведомления, принять меры к их восстановлению и **передать их по отдельному акту приема-передачи** организации

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, **уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте** передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования организацию.

✓ Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

✓ Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному отражаются в акте приема-передачи.

✓ Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

Передача технической документации

Судебная практика склоняется к тому, что если у прежней УК нет документов на дом, то это не освобождает ее от исполнения обязанности по их передаче: документацию необходимо восстановить за счет "бывшей" УК, поскольку:

✓на законодательном уровне установлена презумпция наличия у предыдущей УК документов, содержащихся в пп. 24, 26 Правил N 491, пунктах 1.5.1-1.5.3 Правил N 170, имеющих актуальные данные о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в МКД;

✓обратное будет свидетельствовать о ненадлежащем управлении МКД со стороны ответчика;

✓отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения обязанности по передаче документации МКД новой УК. В этом случае документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица

! **Однако** это касается только такой документации, что упомянута в перечне обязательной технической документации МКД либо об изготовлении которой собственники помещений принимали отдельные решения (например, в Определении Верховного Суда РФ от 09.04.2021 N 304-ЭС20-20515 содержится вывод о том, что прежняя УК **не обязана** изготовлять и передавать новой УК энергетический паспорт и паспорт фасада).

Передаваемая документация должна быть полной и заполненной (так, прежняя УК обязана передать копии протоколов ОСС с бюллетенями для голосования, заполненными актами и журналами, Определение ВС РФ от 22.09.2023 N 306-ЭС23-16845).

Передача технической документации

Определение СКЭС Верховного Суда РФ от 17 августа 2023 г. N 304-ЭС23-5228

Новая УК потребовала от прежней УК передать ей техническую документацию и иные документы, связанные с управлением МКД. Иск был выигран в первых двух инстанциях, но суд округа передал дело на новое рассмотрение в связи с тем, что спорная обязанность вроде бы выполнена ответчиком, который отослал истцу все документы по почте.

ВС РФ отменил постановление суда округа и оставил в силе решение суда первой инстанции, указав на следующее:
- как указал суд округа, Правила N 416 не содержат положений о способе передачи документации, а из пп. 22, 23 Правил N 416 не следует сделанный судами вывод о том, что обязанность предыдущей УК передать новой УК техническую и иную документацию, необходимую для управления МКД, **не может быть исполнена посредством почтового отправления документов,** при этом судьба спорного почтового отправления подлежала выяснению судами с целью установления лица, которому органом почтовой связи вручено это отправление, в котором согласно представленной в дело описи вложения направлены оригиналы необходимой для управления МКД технической и иной документации;
- между тем, учитывая характер обязательства, при передаче технической документации на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, прежняя УК должна предпринять все доступные в этой ситуации меры для того, чтобы вновь выбранная УК получила соответствующую документацию. В противном случае вновь выбранная УК не имеет возможности приступить к должному исполнению своих обязательств по договору управления МКД;
- при рассмотрении спора судами применению подлежал также раздел V Правил N 416, которым установлен порядок передачи технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением данным домом;

Передача технической документации

Определение СКЭС Верховного Суда РФ от 17 августа 2023 г. N 304-ЭС23-5228

- при этом направление технической документации почтовым отправлением исключает возможность заблаговременно указать дату, время и место передачи документации, а также составить акт приема-передачи с указанием сведений о дате и месте его составления и перечня передаваемых документов, как это предусмотрено п. 22 Правил N 416.
- Кроме того, невозможно установить подлинный качественный и количественный состав отправленных по почте документов, такие документы могут быть не получены по причине утраты почтой при пересылке, поэтому законодатель и определил прием технической документации на МКД по акту приема-передачи. Обязательность оформления акта приема-передачи вызвана также тем, что именно в данном документе должны быть отражены имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации в силу пункта 23 Правил N 416;
- избрание ответчиком иного, не предусмотренного Правилами N 416, способа передачи документов на МКД не позволяет оценить полноту и достоверность пересылаемой документации, идентифицировать ее соответствие наименованиям документов, указанных в описи вложения, лишает истца возможности представить соответствующие возражения и противоречит положениям Правил N 416;
- кроме того, указывая на возможность истца опровергнуть информацию, содержащуюся в отчете об отслеживании почтового отправления относительно его вручения адресату, и доводы ответчика о получении спорных документов истцом, суд округа, по сути, возложил на истца обязанность по доказыванию факта передачи истребуемой документации ответчиком, а также факта ее наличия у ответчика, произвольно самостоятельно избравшего такой способ, как он считает, передачи документации, не неся при этом ответственности за его результат.

Передача технической документации

Определение Верховного Суда РФ от 3 июня 2024 г. N 305-ЭС24-7256

УК была назначена временной управляющей организацией для МКД - новостройки и управляла этим домом более 4 лет, после чего собственники выбрали новую УК (по совпадению, эта новая УК три месяца управляла домом по договору с застройщиком сразу после ввода дома в эксплуатацию).

Новая УК обратилась к прежней с требованием о передаче техдокументации на МКД, в том числе ГПЗУ под МКД и кадастрового плана земельного участка под МКД, проектно-технической документации на сети и оборудование, паспортов на ОДПУ, техпаспорта на МКД и инструкции о его эксплуатации.

Иск был полностью удовлетворен, несмотря на возражения прежней УК:
- при переходе спорного дома во временное управление к ответчику, техническая документация и иные связанные с управлением документы не были переданы предыдущей управляющей организацией (истцом по настоящему иску),
- ответчик направлял запросы в адрес застройщика и истца о передаче технической документации на указанный МКД, однако документы либо ответы об их отсутствии представлены не были,
- в настоящее время застройщик является банкротом, что исключает возможность получить либо восстановить ранее непреданную инструкцию по эксплуатации МКД,
- требования истца о передаче ему подлинников кадастрового плана земельного участка, ГПЗУ и иной технической документации нарушают п. 1.1 ст. 57.3 ГрК РФ. Данная документация отсутствовала изначально, поскольку земельный участок застройщиком и иными заинтересованными лицами не поставлен на кадастровый учёт, при этом ответчик не вправе проводить соответствующие работы;
- суды необоснованно обязали ответчика передать паспорта на установленные в МКД ОДПУ, поскольку их установкой занимался сам истец.

Отказывая прежней УК в пересмотре дела, Верховный Суд РФ отметил:
- истец приступил к управлению спорным МКД, а ответчик является предыдущей управляющей организацией указанного МКД;
- состав истребуемой истцом документации не противоречит положениям Правил N 491; доказательств передачи истцу технической и иной документации, необходимой для управления МКД, ответчиком не представлено;
- законодательство устанавливает презумпции наличия у лица, осуществлявшего в течение длительного времени управление МКД, всей предусмотренной действующим законодательством документации, технических средств и оборудования, связанных с управлением таким МКД. Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности; в этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Передача технической документации

Нарушение требований законодательства о передаче документации на дом

✓ является административным правонарушением, ответственность за которое установлена ст. 7.23.2 КоАП РФ

Определение ВС РФ от 01.11.2019 N 307-ЭС19-19207

✓суд вправе наложить на УК, обязанную передать документы, судебную неустойку (астрент), выплачиваемую ежемесячно вплоть до полной передачи документов

Постановление АС Северо-Западного округа от 10.08.2018 N Ф07-8744/18

Передача технической документации

Техническая информация	Иная информация	Информация долговременного хранения
✓ документы технического учета жилфонда (тех.паспорт) ✓документы на ОДПУ (в том числе об их поверке, ремонте, замене), сведения об ИПУ ✓акты приемки работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию ОИ ✓акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования ✓Журналы осмотра ОИ ✓акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности МКД ✓инструкция по эксплуатации МКД	✓кадастровый план (карты) земельного участка ✓выписку из ЕГРН об объектах недвижимости, являющихся ОИ ✓ заверенную органом МСУ копию ГПЗУ ✓документы на земельный сервитут ✓проектную документацию на МКД ✓реестр собственников ✓договоры об использовании ОИ в МКД ✓оригиналы решений и протоколов ОСС ✓Договоры, АВТ по работам текущего и капитального характера	✓план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем; ✓проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом; ✓ акты приемки жилых домов от строительных организаций; ✓ акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику; ✓-схемы ВДИС водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.; ✓ паспорта котельного хозяйства, котловые книги; ✓паспорта лифтового хозяйства; ✓паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок; ✓ исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Возмещение расходов после расторжения договора

Определение Восьмого КСОЮ №88 – 7188/2023

Договор управления расторгнут, а согласно отчету о расходах на содержание МКД на лицевом счете дома осталась “задолженность” более полумиллиона рублей.

Компания поделила эти деньги на суммарную площадь помещений, получилось 100 р./кв.м. Такую ставку, умноженную на площадь квартиры, УК и хотела взыскать с собственников помещений.

Мировой судья удовлетворил требования УК лишь частично, так как та сильно пропустила срок исковой давности.

Один из собственников не хотел доплачивать старой УК ни копейки, поэтому обжаловал решение мирового судьи.
В жалобе он указал, что судья основывался лишь на отчете УК о расходах на содержание МКД, а другие доказательства не оценил. Например, акты выполненных работ составлены по неустановленной форме, подписаны неуполномоченными лицами и не подписаны уполномоченными.

Апелляционный суд удовлетворил жалобу собственника, обосновав свое определение так:

✓Выполняемые УК работы (например, устранение трещин крыльца по предписанию ГЖИ) входят в Минимальный перечень услуг и работ №290, то есть считаются предусмотренными в договоре управления, ранее уже оплачены в рамках ежемесячных платежей по установленному размеру платы за содержание жилья.
✓УК не доказала, что минус возник из-за выполнения неотложных работ, которые она не могла разумно предвидеть и предотвратить.
✓Часть расходов в отчете и вовсе была отражена необоснованно. Например, УК без решения общего собрания установила дополнительные насосы в системе отопления на 180 тысяч рублей, отметив эти расходы в отчете. А когда администрация выявила нарушение циркуляции из-за этих носов, и они были демонтированы, то компания “вернула” всего 26 тысяч.

Результат: в иске компании было отказано, и кассационный суд посчитал этот отказ законным

Возмещение расходов после расторжения договора

Определение Восьмого КСОЮ № 88 – 19435/2024

Организация воспользовалась пунктом из договора управления, согласно которому его прекращение не снимает с собственников обязательств по возмещению расходов УО. Также она сослалась на отчёты, по которым собственники остались «должны» более 1,5 млн рублей.
Убытки УО были поделены между собственниками пропорционально их площадям.
Один из собственников, которому досталась сумма в 10 тысяч рублей, добрался до кассационного суда по делу о взыскании с него этих денег. Он ссылался на добросовестную оплату ЖКУ на протяжении всего периода управления МКД, но не сумел добиться привычного по таким спорам результата.
Правовым обоснованием неожиданного итога стал п. 1 ст. 782 Гражданского кодекса РФ: заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесённых им расходов.
Мировой судья написал, что закон предусматривает возможность УК доначислять и взыскивать с собственников расходы, понесённые исполнителем договора и не покрытые платежами. Две последующие инстанции с этим согласились.
Единственное, чего удалось добиться собственнику, — это снизить взысканную сумму.
Расчёт УО был элементарным: из суммы, указанной в отчётах, отнять то, что оплатили добросовестные собственники, а разницу поделить на всех.
Чтобы добиться такой простоты расчёта, пришлось немного пожертвовать его честностью. Ни УО, ни мировой судья не стали учитывать то, что в новую общую «задолженность» попали старые неоплаченные долги отдельных собственников.
Апелляционный суд усложнил расчёт истца, используя не фактические, а плановые поступления оплаты ЖКУ, что позволило уменьшить «долг» ответчика до 6655 р.
В кассационной жалобе собственник повторил: он уже оплачивал содержание жилья и текущий ремонт согласно утверждённым на собраниях тарифам, сверх которых работ не выполнялось.
На это кассационный суд отметил, что утверждённые тарифы некоторым образом участвуют в расчётах, а масштабность работ подтверждена актами, подписанными председателем совета дома без замечаний и возражений .

Взыскание неосновательного обогащения

Постановление Четвертого ААС по делу № А19–19716/2022

В 2021 году собственники помещений одного из МКД г. Иркутска изменили способ управления домом с УО на ТСЖ. Вновь созданное ТСН «АкадемПлюс» обратилось к бывшей УК (ООО «УО Прогресс») с требованием о перечислении на счет товарищества средств текущего ремонта, собранных, но не израсходованных в 2017–2021 гг. УК отказалась возвращать средства, и ТСЖ обратилось в суд.

Суды двух инстанций пришли к выводу, что компания должна вернуть собственникам более 3,3 млн. рублей, поскольку:
- Решения ОСС или совета МКД о проведении конкретных работ по текущему ремонту отсутствуют.
- Составленные УК акты выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД не соответствуют форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр: не содержат сведений о сметной стоимости работ и о месте осуществления работ (подъезд, этаж, конкретный участок крыши и т. п.), не подписаны уполномоченными лицами.
- Планы текущего ремонта на 2017–2021 годы и отчеты об их выполнении подписаны только председателем, а не всеми членами совета МКД (в то время как ОСС предоставляло полномочия по составлению и утверждению планов и принятию работ по текущему ремонту совету МКД из 9 человек).
- Представленные УК сводные ведомости начислений и оплат по текущему ремонту за 2017–2021 годы не доказывают фактическое проведение текущего ремонта. Это не «первичка», а только внутренние документы компании.
- В отчетах УК о выполнении планов по текущему ремонту указаны приобретение регуляторов температуры, смена запорной арматуры, теплоизоляция трубопроводов, известковая окраска теплопунктов, смена кранов в подвалах, замена почтовых ящиков, устройство коврового покрытия, замена светильников в тамбурах, урн около подъездов, замена канализационного выпуска, ремонт подъездов, укладка плитки, ремонт входных групп, установка металлической двери, укрепление шарниров. Но эти виды работ относятся к содержанию, а не к текущему ремонту.
- УК представила суду только выписки по счету, а платежные документы с указанием назначения платежей, подтверждающие оплаты в адрес подрядчиков, – нет. Без заверенных банком «платежек», договоры с подрядчиками, сметы и акты приемки работ, не подтверждают реальность работ по текущему ремонту.
- Положения договора управления МКД о возможности выполнения обязательных, текущих, сезонных работ, работ по предписаниям надзорных органов без решения ОСС, не означают, что такие работы могут выполняться за счет статьи «текущий ремонт».
- Акт обследования крыши жильцами МКД, претензии собственников в УК и обращения в ГЖИ подтверждают, что кровля находится в ненадлежащем состоянии и не ремонтировалась.

Взыскание неосновательного обогащения

Срок исковой давности по требованию к предыдущей УК о возврате неиспользованных средств собственников начинает течь с момента, когда новой УК стало известно, что услуги по текущему ремонту прежняя УК не оказала

Определение Верховного Суда РФ от 9 января 2023 г. N 309-ЭС22-25208

"Новая" УК взыскала в 2022 году с прежней УК неосновательное обогащение в виде неосвоенных средств, поступивших от собственников по статье "текущий ремонт ОИ МКД", в том числе за период 2017-2018 года. Ответчик указал на пропущенный срок давности - в части требований за 2017 года, - но безуспешно:
- иск обоснован тем, что согласно реестру начислений в счет оплаты по статье "текущий ремонт" собственниками помещений МКД в пользу прежней УК перечислено больше денег, чем истрачено на текущий ремонт, в силу чего на стороне ответчика образовалось неосновательное обогащение;
- при этом надлежащие доказательства проведения ответчиком работ, относимых к текущему ремонту, а равно освоения собранных денежных средств, в материалы дела не представлены, соответствующие прежней УК проверены судом и отклонены, поскольку представленные за спорный период акты не подписаны представителями соответствующего МКД, более того, факт проведения работ, поименованных в представленных суду актах, опровергнут пояснениями старшей по дому;
- ответчиком, утверждающим, что текущий ремонт общего имущества МКД на спорную сумму был проведен, документы, свидетельствующие о принятии общим собранием собственников помещений в МКД решения о необходимости проведения работ, перечисленных в актах, о согласовании объема и стоимости таких работ, не представлены;
- что касается пропуска срока исковой давности, то с учетом даты принятия собственниками решения о смене УК - 13.10.2020, обращение истца в суд с требованием о взыскании денежных средств за период с 01.01.2017 по 01.11.2020 о пропуске срока давности не свидетельствует.

ВС РФ отказал прежней УК в пересмотре дела, отметив следующее: неосновательное удержание денежных средств началось с момента, когда стало известно, что услуги по текущему ремонту прежняя УК так и не оказала, хотя должна была оказать, исходя из обязанностей, установленных Жилищным кодексом.

Устранение недостатков

Определение Верховного Суда РФ от 10 января 2023 г. N 301-ЭС22-27538

ТСЖ безуспешно пытался обязать ранее управлявшую домом УК устранить недостатки (дефекты) в МКД. Перечень многочисленных дефектов общего имущества (в том числе дефекты водостока, дефекты примыкания отмостки к стене, зыбкость кирпичной кладки над входной дверью, повреждения бетонных ступеней входа в подвал, дефекты покрытия на этажной площадке, дефекты освещения лестничных клеток и т. п.) составлен с привлечением специалиста, характер дефектов, по мнению ТСЖ, свидетельствует о невыполнении прежней УК мероприятий и работ по содержанию общедомового имущества.

Суд первой инстанции удовлетворил требования ТСЖ, но вторая и третья инстанции полностью отказали в иске:

- решением внеочередного ОСС помещений в МКД был изменен способ управления МКД на управление Товариществом, договор управления МКД с УК фактически расторгнут. Таким образом, обязательство УК по осуществлению управления МКД, в том числе по содержанию МКД и по проведению текущего ремонта объекта, является прекращенным;
- материалами дела не подтверждается, что в период управления домом прежней УК собственники помещений обращались с претензиями к УК по факту ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию общего имущества МКД,
- материалами дела не подтверждается, что в отношении прежней УК выносились предписания (решения) уполномоченных органов о выявленных нарушениях и об обязанности устранить нарушения;
- в рассматриваемом случае ТСЖ не доказало, что вменяемые УК недостатки являются следствием ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств при управлении домом. С момента принятия дома в управление именно ТСЖ несет ответственность за надлежащее состояние переданного ему в управление имущества и обязано принимать меры для устранения существующих и возникающих нарушений по содержанию общего имущества МКД;
- между тем, нормами жилищного законодательства не предусмотрено право собственников помещений и иных лиц требовать выполнения работ (оказания услуг) по содержанию общего имущества МКД у управляющей организации после прекращения договора управления МКД;

Урок 10 Изменения в жилищном законодательстве 2025г.

1. Изменения, которые вступают в силу с 2025г. и влияют на работу УК
2. Обзор практики Верховного суда ВС в сфере ЖКХ.
3. Законопроекты в сфере ЖКХ.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Контактные данные:

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