

Условия, несоответствующие нормам жилищного законодательства, законам и нормативным правовым актам, выявленные при проверке договоров управления.

1. Условие, не содержащее конкретный состав и характеристики общего имущества МКД, которым собирается управлять УО. Отсутствие в договоре отдельных элементов общего имущества МКД.

Например: *отсутствует общедомовое газовое оборудование.*

2. Условия, позволяющие УО изменять и дополнять перечень работ и услуг, утверждённый постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД...» (далее - Перечень №290).

3. Условие, исключающее часть услуг и работ из Перечня №290, с требованием производить за них дополнительную плату.

4. Условие, в котором УО определяет перечень **непредвиденных?! работ и услуг**, в который включает работы и услуги из Перечня № 290 с требованием производить за них дополнительную плату.

Например: *считает непредвиденным: замену вышедших из строя расходомеров, комплектов термопреобразователей сопротивления, ОПУ и иного оборудования на общедомовых узлах учёта, получение свидетельства о поверке узла учёта.*

5. Условие, в котором УО предлагает свою форму Акта выполненных работ.

Разъяснение: *Форма Акта выполненных работ утверждена*

Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015. №761 и обязательна к применению.

6. Условие, в котором УО предлагает подписывать Акты выполненных работ лицам, не наделённым на это полномочием общего собрания.

Например: *членам Совета дома.*

Разъяснение: *Подписывает председатель совета дома, а в его отсутствие- уполномоченное лицо, утверждённое общим собранием.*

7. Условие, которое ставит изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия договора в зависимость от создания собственниками резерва.

8. Условие, в котором сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества ставятся в зависимость от фактического технического состояния общего имущества, объёма поступивших средств собственников и её производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения данного обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.
9. Условие, в котором УО присваивает себе право в одностороннем порядке изменить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Договоре, в случае образования дебиторской задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в размере свыше 50% по итогам квартала.
10. Условие, предоставляющее право УО сдавать в аренду общее имущество МКД несмотря на то, что решение общего собрания об определении лиц, которые от имени собственников помещений уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества, не принималось.
11. Условие, предоставляющее право УО направлять полученные средства от аренды общего имущества на оплату задолженности за содержание и ремонт МКД или платы за коммунальные услуги до погашения образовавшегося долга в полном объёме при положительном согласовании с членами Совета дома.
12. Условие, когда в случае письменного признания УО своей вины в возникновении нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника Акт нарушения качества предоставляемых жилищных или коммунальных услуг не составляется, а подписывается дефектная ведомость.
13. Условие, « предоставлять (УО) на безвозмездной основе помещения, относящиеся к общему имуществу МКД для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток и т.д.) данного дома».

Разъяснение: не объясняется конкретно, какие помещения ей нужны (все?), зачем это необходимо. Список лиц **неограничен**. Выполнение договора УО ставится в зависимость от безвозмездного использования общих помещений потребителей. Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Решение собственниками не принималось.

14. Условие, обязывающее собственника при проведении в жилом помещении текущих ремонтных работ осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора за собственный счёт.

Разъяснение: плата за строительные отходы при текущем ремонте жилого помещения и крупногабаритных отходов входит в состав платы за ТКО.

15. Условия и порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора не соответствует порядку, установленному в X главе постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354.
(далее – Правила №354).

Разъяснение:

Включено условие, что «если представитель УО не прибыл для проверки факта нарушения, ... акт подписывается остальными членами комиссии»

Установлено Правилами №354: «указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома».

Включено условие, что «при отсутствии Собственника, акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, членов Совета дома, соседей, родственников)».

Установлено Правилами №354: «...такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами».

16. Условие, ограничивающее права собственников на одностороннее расторжение договора управления. Устанавливается, что собственники могут отказаться от исполнения договора, если УО не выполняет условий такого договора.

Разъяснение: Договор может быть расторгнут собственниками независимо от качества его исполнения УО после первого года управления (пп.8.2 п.8 ст.162 ЖК РФ).

17. Условие, дающее право УО в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД, если собственники помещений

не выполняют условия договора.

Разъяснение: Гражданским законодательством не предусмотрен односторонний отказ УО от исполнения договора. Согласно постановлению Президиума ВАС от 15.07.2010 № 1027/10, заключённый между УО и собственниками помещений в МКД договор управления признаётся публичным. Условие, которое предоставляет исполнителю, право на односторонний отказ от исполнения обязательства является недопустимым условием договора. Это условие ничтожно. (ФЗ РФ от 07.02.1992 №2300 «О защите прав потребителей»).

18. Условие, если собственник помещения самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвёл замену отключающих устройств на стояках холодного, горячего водоснабжения, то это отключающее устройство становится его имуществом.

Разъяснение: первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях стояков к внутриквартирному оборудованию, относятся к общему имуществу и ни при каких условиях не могут стать собственностью потребителя. Нормы ФЗ РФ от 23.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

19. Условие, обязывающее потребителей, проживающих в МКД по договорам социального найма в полном объёме вносить плату, утверждённую общим собранием собственников.

Разъяснение: для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма размер платы за содержание жилого помещения устанавливаются органами местного самоуправления (п.3 ст.156 ЖК РФ).

Если размер вносимой нанимателем жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем (органами местного самоуправления) этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке (п.4 ст.155 ЖК РФ).

20. Условие, что в случае расторжения собственниками договора управления, они обязаны указать, кому УО должна передать техническую документацию.

Разъяснение: постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416 установлено, кому УО обязана передать техническую документацию.

Вывод.

1. Включение в договор управления условий, не соответствующих правовым нормам жилищного законодательства, закону о защите прав потребителя, свидетельствует о низком качестве профессиональной подготовки руководителей этих управляющих организаций.
2. Собственники помещений в МКД ввиду отсутствия знаний в области жилищного законодательства не в состоянии определить законность включения в договор управления тех или иных условий.
3. Управляющая организация - коммерческая организация. Основная цель деятельности - извлечение прибыли на систематической основе от выполнения работ или оказания услуг (п.1 ст. 50 ГК РФ). Как правило, в цену «Содержание и ремонт жилого помещения» они закладывают от 10% до 15% прибыли. Стремление получить прибыль любой ценой в договор управления включаются условия, ущемляющие права собственников помещений и условия, расширяющие права УО несмотря на запрещения, установленные нормами жилищного законодательства. По моему мнению, следует разделить функции «Управление МКД» и «Содержание общего имущества МКД», а субъекту Федерации создать некоммерческую организацию «Оператор по управлению МКД», с которой собственники помещений будут заключать договор на управление МКД. Коммерческие организации, выбранные по конкурсу, будут заниматься обслуживанием общего имущества МКД по договору с «Оператором».

17.04.2025.

Общественный эксперт
по жилищному законодательству
Общественной палаты РО 3-го созыва



/В.Бабичев/