Условия договора управления многоквартирным домом

Деятельность по управлению МКД, а это:

- оказание услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества,

- предоставление коммунальных услуг (или обеспечение их предоставления),

- всякая иная деятельность в целях управления домом,

осуществляется управляющей организацией (УК) на основании договора управления домом. ([ч. 1](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1620011), [ч. 2 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/16202) ЖК РФ), заключенного в письменном виде - на бумаге или в ГИС ЖКХ, - и условия которого, по общему правилу, являются одинаковыми для абсолютно всех собственников ([ч. 4 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/16204)ЖК РФ).

**Как заключается договор управления МКД?**

Способ заключения договора управления МКД зависит от того, каким образом УК вообще получает дом в управление: через общее собрание собственников (ОСС) дома, через муниципальный конкурс, через иные процедуры.

**Как заключается договор управления МКД, если УК "приглашена" общим собранием?**

Если способ управления (УК) и конкретная УК выбираются (а правильнее сказать, одобряются) на ОСС, то на нем же и утверждается договор управления домом. Как правило, предложенный УК, просмотренный активом дома и выставленный на голосовании в редакции, которая является итогом предварительных переговоров обеих сторон.

Если ОСС набирает кворум, а более половины участвующих в голосовании голосов отданы за УК и предложенный договор управления, он считается принятым, но пока еще не заключенным. Для заключения существует три варианта:

**Вариант 1**. Собственники сами, строго добровольно, подписывают с УК бумажные экземпляры договора управления, уже одобренного ОСС. УК не может понуждать собственников подписать такой договор. Если договор управления одобрен онлайн-ОСС, то подписать можно и электронную версию документа.

**Вариант 2.** Собственники дают Председателю совета дома (ПСД) доверенности (каждый - от себя) на подписание договора управления от их имени, и ПСД единолично подписывает именно тот договор, который одобрен ОСС ([п. 3 ч. 8 ст. 161.1](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/161183) ЖК РФ). По нему приобретают права и становятся обязанными только те собственники помещений в МКД, которые выдали председателю доверенность.

**Вариант 3.** Собственники решением ОСС дают ПСД право без доверенности заключить с УК договор управления домом от имени всех собственников, и он единолично заключает с УК именно тот договор, условия которого одобрены на ОСС. По этому договору приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД ([п. 3 ч. 8 ст. 161.1](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/161183) ЖК РФ).

В первых двух случаях итог один - как только договор управления окажется подписанным (собственноручно или председателем по доверенности) собственниками больше половины (более 50%) "квадратных метров" жилых и нежилых помещений, - договор считается заключенным сразу для абсолютно всех собственников помещений в МКД ([ч. 1 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/16201) ЖК РФ). Таким образом, он может вступить в силу, при этом бумажная копия договора будет не у всех собственников, а обязанности по нему - у всех ([п. 12](https://internet.garant.ru/#/document/71706202/entry/12)постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 N 22, определения ВС РФ [от 22.01.2019 N 308-ЭС18-14220](https://internet.garant.ru/#/document/72158478/entry/0), ВАС РФ [от 16.03.2010 N ВАС-2225/10](https://internet.garant.ru/#/document/5876827/entry/0), постановления Президиума ВАС РФ [от 09.11.2010 N 4910/10](https://internet.garant.ru/#/document/1798701/entry/0), АС Северо-Западного округа [от 13.09.2019 N Ф07-9489/19](https://internet.garant.ru/#/document/41306939/entry/0), АС Поволжского округа [от 14.08.2019 N Ф06-49554/19](https://internet.garant.ru/#/document/39296733/entry/0), АС Волго-Вятского округа [от 18.01.2019 N Ф01-5664/18](https://internet.garant.ru/#/document/39682791/entry/0)). Однако текст договора управления, во-первых, в любом случае должен быть "вывешен" на ГИС ЖКХ, причем и сам по себе ([ч. 2.1 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/16221) ЖК РФ, [п. 14.1 Раздела 10](https://internet.garant.ru/#/document/71411946/entry/10141) Состава информации, утв. [приказом](https://internet.garant.ru/#/document/71411946/entry/0) Минкомсвязи и Минстроя России от 29.02.2016 N 74/114/пр), и в составе протокола ОСС ([п. 17](https://internet.garant.ru/#/document/72180924/entry/1017), [п. 3](https://internet.garant.ru/#/document/72180924/entry/10462) Требований к оформлению протоколов ОСС в МКД, утв. [приказом](https://internet.garant.ru/#/document/72180924/entry/0)Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр), а во-вторых, собственники вправе потребовать от УК копии этого договора ([п. 3 ч. 8 ст. 161.1](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/161183) ЖК РФ).

В третьем случае договор после его подписания председателем совета дома считается заключенным сразу со всеми поголовно собственниками. В этом случае они тоже вправе потребовать от УК копии договора управления ([п. 3 ч. 8 ст. 161.1](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/161183) ЖК РФ).

**Как заключается договор управления МКД, если УК "выиграла" дом на муниципальном конкурсе?**

Если УК отбирается по результатам открытого конкурса, объявленного органом МСУ, условия договора управления указываются в проекте такого договора, включаемого в состав конкурсной документации ([пп. 16 п. 41](https://internet.garant.ru/" \l "/document/12144905/entry/104116) Правил проведения конкурса, утв. [постановлением](https://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/0) Правительства РФ от 06.02.2006 N 75. В этом случае собственники обязаны заключить с выигравшей УК договор управления в порядке, установленном [ст. 445](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/445)ГК РФ ([ч. 5 ст. 161](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/16105) ЖК РФ). Если собственник уклоняется от заключения договора управления, УК вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить этот договор. В этом случае договор управления считается заключенным на условиях, указанных в решении суда (см., например, [п. 4](https://internet.garant.ru/#/document/46304924/entry/4)Обзора практики рассмотрения АС Вологодской области споров, связанных с управлением и содержанием многоквартирных домов, постановления АС Московского округа [от 24.01.2020 N Ф05-23313/19](https://internet.garant.ru/#/document/42060542/entry/0), АС Дальневосточного округа [от 13.11.2017 N Ф03-4341/17](https://internet.garant.ru/#/document/37183544/entry/0), Пятнадцатого ААС [от 11.08.2016 N 15АП-11213/16](https://internet.garant.ru/#/document/61465744/entry/0), Семнадцатого АСС [от 12.08.2014 N 17АП-8273/14](https://internet.garant.ru/#/document/60281330/entry/0), [определение](https://internet.garant.ru/#/document/304630580/entry/0) ВС Республики Саха (Якутия) от 10.09.2018 по делу N 33-3168/2018).

А если этот "выигранный" дом является новостройкой, то договор управления на условиях, предложенных на конкурсе, считается заключенным, даже если никто из новоселов его не подписал ([ч. 13 ст. 161](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1610013) ЖК РФ), хотя бумажная копия договора должна быть предложена каждому из них ([ч. 1.1 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1620011) ЖК РФ).

**Как заключается договор управления МКД-новостройкой?**

Не позднее недели после ввода нового МКД в эксплуатацию застройщик обязан найти УК, которая согласится управлять домом, и заключить с ней договор управления МКД, на своих, разумеется, условиях ([ч. 14 ст. 161](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1610014), [ч. 2 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/16202) ЖК РФ). В течение следующих трех недель муниципалитет обязан начать процедуру проведения открытого конкурса по выбору УК для управления данным МКД ([ч. 13 ст. 161](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1610013) ЖК РФ). Далее - либо новоселы проведут ОСС и выберут себе на нем и УК, и договор управления, либо ОМСУ успеет провести конкурс, и новостройка достанется УК - победителю этого конкурса. Заключение договора управления в обоих случаях описано выше.

**Условия договора управления МКД**

По общему правилу ([п. 1 ст. 432](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/4321)ГК РФ), существенными условиями договора являются условия:

1) о предмете договора;

2) названные в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида;

3) относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно положениям специальной нормы [ч. 3 ст 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/16203)ЖК РФ в качестве существенных условий в договоре управления должны быть указаны:

1) состав общего имущества дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и услуг по управлению домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет УК, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со [ст. 157.2](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1572) ЖК РФ;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со [ст. 157.2](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1572)ЖК РФ;

4) порядок осуществления контроля за выполнением УК ее обязательств по договору управления.

**На какой срок заключается договор управления МКД?**

Договор управления заключается:

- на ОСС - на срок не менее чем 1 год, но не более чем 5 лет ([п. 1 ч. 5 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/162051) ЖК РФ),

- на конкурсе - на срок не менее чем 1 год, но не более чем 3 года ([п. 2 ч. 5 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/162052)ЖК РФ);

- между УК и застройщиком новостройки - не дольше, чем на 3 месяца ([п. 3 ч. 5 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/162053)ЖК РФ). При этом окончание срока действия договора управления не является основанием освобождения какой-либо стороны от ответственности за его нарушение.

**НО!** Если ни одна из сторон по окончании срока действия договора не заявит, что договор прекращается впредь, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены им ранее ([ч. 6 ст.162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/16206) ЖК РФ).

**С какого момента УК начинает управлять домом?**

По общему правилу ([ч. 7 ст. 162](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/16207)ЖК РФ) УК обязана приступить к исполнению договора управления МКД с **даты внесения изменений в реестр лицензий**субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом (см. также [письмо](https://internet.garant.ru/#/document/72296478/entry/0)Минстроя России от 09.07.2019 N 25007-ОГ/04).

Включение МКД в реестр лицензий в качестве дома, управляемого конкретной УК, - это большое событие (с правовой точки зрения), именно с этого момента УК получает право заключать договоры с РСО на поставку воды, тепла, электричества и т.п. в дом, получает право выставлять жителям счета на оплату жилищно-коммунальных услуг, а также право обращаться в суд за долгами по этой плате, и т.п. ([ч. 4 ст. 198](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1984) ЖК РФ, см. также [пп. "а.1" п. 6](https://internet.garant.ru/" \l "/document/70139750/entry/10611) Правил N 124, [п. 14](https://internet.garant.ru/#/document/12186043/entry/14) Правил N 354).

Орган госнадзора включает "новый" дом УК в реестр лицензий не сразу, а по изучении документов ([п. 5](https://internet.garant.ru/#/document/71374186/entry/105) Порядка внесения изменений в реестр лицензий, утв. приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 938/пр), иногда после внеплановой проверки (например, если другая УК тоже подает такое же заявление о том же самом МКД, см. [ч. 3 ст. 198](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1983) ЖК РФ, [пп. "б" п. 15](https://internet.garant.ru/" \l "/document/71374186/entry/141) Порядка N 938/пр). При этом адрес МКД включается в реестр лицензий в любом случае лишь с первого числа ближайшего календарного месяца, считая от того дня, когда жилнадзор принял решение внести изменения в реестр лицензий ([пп. "б" п. 14](https://internet.garant.ru/" \l "/document/71374186/entry/10142) Порядка N 938/пр).

Таким образом, с момента окончания ОСС / конкурса / заключения договора управления с застройщиком может пройти некоторый промежуток времени, в течение которого УК формально домом не управляет (не имеет такого права, пока дом не внесен в реестр лицензий как управляемый этой УК). Фактически же, в некоторых случаях, УК приступает к управлению раньше, и, по меньшей мере, оказывает услуги по уборке и текущему/аварийному ремонту (коммунальные услуги она в такой ситуации оказывать не может, см. [ч. 9 ст. 157.2](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/15729) ЖК РФ). Судебная практика в некоторых случаях защищает права УК как исполнителя по договору управления (см., например, [постановление](https://internet.garant.ru/#/document/40757252/entry/0) АС Северо-Кавказского округа от 29.05.2019 N Ф08-3506/19) или РСО, признавая отношения по договору ресурсоснабжения фактически сложившимися ([п. 35](https://internet.garant.ru/#/document/71706202/entry/35) постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 N 22).