**УО вправе применять размер платы за содержание жилого помещения, который утвердил орган МСУ, если собственники несколько лет не утверждают его?**

Ответ зависит от формулировок решения общего собрания собственников, на котором последний раз утверждали размер платы за содержание жилого помещения.

Если в решении была формулировка «… утвердить на 201… год плату за содержание жилого помещения в размере… руб. за 1 кв. м общей площади помещения…», то в последующие годы УО вправе применять размер платы за содержание жилого помещения, установленный органом МСУ для МКД, в которых собственники не приняли решение об утверждении размера платы. Такое правило следует из [ч. 4](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/ZAP27P03FQ/) ст. 158 Жилищного кодекса.

Если же была формулировка «… утвердить плату за содержание жилого помещения в размере… руб. за 1 кв. м общей площади помещения…», то УО продолжает применять утвержденный размер платы, пока собрание не примет другое решение.

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, где не созданы ТСЖ, ЖСК, ЖК, определяют собственники помещений на общем собрании с учетом предложений УО ([ч. 7 ст. 156 ЖК](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00M542MQ/)). УО не вправе в одностороннем порядке изменять размер платы и начислять плату в размере большем, чем определено в договоре управления ([п. 17 постановления Пленума Верховного суда от 27.06.2017 № 22](https://vip.1gl.ru/#/document/96/456075119/ZAP27D03HC/)).

Недостаточность средств на содержание общего имущества не считают основанием для освобождения УО от ответственности за ненадлежащее исполнение договора управления МКД, это ее предпринимательский риск ([постановление Пленума ВАС от 29.09.2010 № 6464/10](https://vip.1gl.ru/#/document/96/902243838/)).

Если утвержденный собранием размер платы не позволяет УО выполнять весь перечень работ и услуг по договору управления, рекомендуем:

* проинформировать об этом совет МКД и собственников помещений и предупредить о возможном досрочном расторжении договора управления МКД;
* инициировать повторное собрание с вопросом повестки дня об утверждении необходимого размера платы или о сборе средств на компенсацию УО дополнительного объема работ;
* взыскать через суд потраченные средства, если собственники не приняли решения о компенсации затрат УО.

**УО вправе разместить в лифте МКД зеркала с рекламой, если на это нет решения собрания собственников?**

Нет, не вправе.

Лифт относится к общему имуществу собственников помещений в МКД. Передать общее имущество в пользование третьим лицам, в том числе для размещения рекламы, можно только на основании решения общего собрания таких собственников. Такое правило следует из ч. [1](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00M7C2N3/), [4](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MCA2NP/) ст. 36 и [п. 3](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MDU2O2/) ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса, [ч. 5](https://vip.1gl.ru/#/document/99/542635621/ZAP1R503A9/) ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

Общее собрание может наделить УО полномочиями на право заключать договоры пользования общим имуществом с третьими лицами от имени собственников ([п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MEG2O5/)).

За незаконное размещение рекламы на общем имуществе УО и ее должностных лиц могут привлечь к административной ответственности по [ч. 1](https://vip.1gl.ru/#/document/99/542634519/ZAP1QTM37J/) ст. 14.3 КоАП. Орган ГЖН может выдать УО предписание о демонтаже рекламных конструкций, за неисполнение которого предусмотрен штраф ([ч. 24 ст. 19.5 КоАП](https://vip.1gl.ru/#/document/99/542634519/XA00RTS2PH/)). В некоторых случаях УО могут привлечь к уголовной ответственности за самоуправство по [ст. 330](https://vip.1gl.ru/#/document/99/542632899/ZAP1UHU3AG/) Уголовного кодекса — например, если УО причинила существенный вред.

**Изменение. Право на экономию ограничили
новыми критериями**

В новой ч. 12 ст. 162 ЖК РФ предпринята попытка урегулировать сложившиеся на практике правоотношения между УК и собственниками помещений в МКД. Итак, в этой норме говорится об экономии, полученной УК в результате исполнения договора управления в ситуации, когда фактические расходы УК оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания (выполнения) всех услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных договором. Причем новое правило распространяется на случаи, когда такая экономия отражена в отчете о выполнении договора управления, размещенном в ГИС ЖКХ. Полученная экономия остается в распоряжении УК при соблюдении следующих условий:

- экономия не привела к ненадлежащему качеству услуг и работ по договору, подтвержденному в установленном порядке;

- иное распределение экономии не предусмотрено договором управления.

**Кого коснулись изменения:** УО.

**Суть изменений.** Для УО утвердили новый критерий, по которому будут определять, может ли организация рассчитывать на экономию, которая возникла по услуге «содержание жилья».

УО будет сохранять у себя съэкономленные деньги при выполнении трех условий ([ч. 12 ст. 162 ЖК](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MBM2N0/))

* в договоре управления прописали периодичность оказания услуги;
* в течение года УО оперативно и качественно отрабатывала все заявки жителей;
* в I квартале года УО отчиталась перед собственниками об исполнении договора управления за прошедший год.

Если такие условия не выполнялись, а также, если УО предоставляла некачественные ЖКУ, то экономию оставить себе нельзя. Факт нарушения должен подтверждать акт о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

**Начало действия:** 24 октября 2018 г.

**Где найти изменения:** подпункт «д(1)» [пункт 17](https://vip.1gl.ru/#/document/99/542634692/XA00M9M2NG/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://vip.1gl.ru/#/document/99/542634692/)

## Как рассчитать стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД?

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества не относят к сфере государственного регулирования. Ее определяют исходя из рыночных условий и конкретной ситуации, в том числе внутренней организации деятельности УО.

Как правило, стоимость работ и услуг складывается из расходов на оплату труда, налогов, материальных расходов, амортизации и иных расходов, связанных с оказанием конкретной услуги.

При расчете размера оплаты можно ориентироваться как на фактические трудозатраты, так и на средний размер оплаты на рынке. Для определения трудозатрат используют хронометраж, а также необходимо учитывать условия труда, требования охраны труда.

При определении стоимости работ (услуг) можно руководствоваться:

* Методикой планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства, утвержденной постановлением Госстроя России от 23.02.1999 № 9;
* Отраслевым тарифным соглашением в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2017–2019 годы от 08.12.2016 — УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК обязаны исполнять эти условия и систему оплаты труда, установленную пунктом 2.1 Соглашения, если подписали или присоединились к Соглашению.

Кроме того, в некоторых субъектах РФ органы власти утверждают методические рекомендации или рекомендованные стоимости работ и услуг в сфере управления МКД.

**УО отказала собственнику нежилого помещения в требовании убирать прилегающую к его офису территорию. Отказ мотивировали пунктом СанПиН 42-128-4690-88. Права ли УО?**

Ответ на вопрос зависит от того, предусмотрены ли входные группы нежилых помещений проектом на МКД.

УО обязана содержать ту придомовую территорию, которая включена в состав общего имущества в МКД. Надлежащее содержание придомовой территории входит в число лицензионных требований (п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД, утв. постановлением Правительства от 28.10.2014 № 1110).

Состав работ по надлежащему содержанию придомовой территории определен Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным п[остановлением Правительства от 03.04.2013 № 290](https://vip.1gl.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/99/499012340/) (далее — Перечень № 290), а также санитарно- гигиенические требованиями и решениями собственников в МКД.

Если входные группы в нежилые помещения предусмотрены проектной документацией на МКД, то уборку придомовой территории перед входными группами предусматривает пункт 24 Перечня № 290.

Входная группа — это элемент фасада дома (п. 9 Перечня № 290), а фасад входит в состав общего имущества собственников в МКД (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК, п. 2 Правил № 491). УО отвечает перед собственниками за надлежащее содержание общего имущества (ч. 2.3 ст. 161 ЖК).

Собственник организует работу по уборке придомовой территории самостоятельно, если он построил входную группу по собственной инициативе. Это следует из статьи 210 Гражданского кодекса и пункта 15 Правил № 491.

Санитарные правила содержания территорий населенных мест утверждены Главным государственным санитарным врачом СССР от 05.08.1988 № № 42-128-4690-88, 4690–88 (далее — СанПиН). Данный СанПиН предусматривает, что уборку территорий, которая прилегает к торговым павильонам в радиусе 5 м, проводят предприятия торговли. Однако в данном случае речь идет об отдельно стоящих строениях, поэтому данный пункт нельзя применить к МКД.

**Как исправить договор управления МКД, чтобы он не противоречил изменениям 2018 года**

В 2018 году изменили порядок и стандарты управления МКД. Чтобы договор управления МКД не противоречил новым правилам, в него нужно внести изменения.

**Обязательные изменения договора управления**

Пять условий договора управления МКД измените обязательно. Если вы не приведете свой договор в соответствие с законом, его положения признают недействительными. Каждое условие мы подробно описали ниже.

**Обязательное условие № 1: «Начало действия договора управления»**

**Почему нужно исправить.** Положение о том, что договор начинает действовать через 30 дней с момента его подписания, уже не работает. Также вы не вправе самостоятельно определить дату начала действия договора, тем самым продлить обязанность по управлению МКД[.](https://vip.1gl.ru/#/document/189/681817/p8/)

**Как исправить.** Измените условие о начале действия договора. УО обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления ([ч. 7 ст. 162 ЖК](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MAK2NJ/)). Приступить к управлению ранее этой даты вы не вправе.

**Обязательное условие № 2: «Утверждение размера платы и его односторонней индексации»**

**Почему нужно исправить.** В 90 процентах договоров есть положение о том, что размер платы за содержание жилого помещения может быть проиндексирован в одностороннем порядке. Но такой пункт договора — незаконный. Дело в том, что условие об индексации противоречит [пункту 2](https://vip.1gl.ru/#/document/99/9027690/XA00MIG2OE/) статьи 310 Гражданского кодекса и суды признают его незаконным.

В 2017 году Верховный суд разъяснил, что изменение фиксированного размера платы возможно исключительно на основании решения общего собрания собственников ([п. 17](https://vip.1gl.ru/#/document/96/456075119/ZAP27D03HC/) постановления Пленума Верховного суда от 27.06.2017 № 22, [определение Верховного суда от 02.06.2017 № 306-КГ17-6867](https://vip.1gl.ru/#/document/98/29754552/)).

**Как исправить.** Исключите это положение из договора или скорректируйте в соответствии с законодательством. В договоре пропишите и процедуру, в соответствии с которой собственники будут утверждать новый размер платы за жилое помещение. Вот три этапа утверждения:

**1.** Согласование предложений о размере платы с советом МКД (по желанию).

**2.** Информирование собственников о новом размере платы на досках объявлений во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом. Срок размещения информации — за 30 дней до даты общего собрания.

**3.** Утверждение размера платы за жилое помещение на общем собрании собственников помещений в МКД.

**Обязательное условие № 3: «Положения об осмотре общего имущества»**

**Почему нужно исправить**. 11 апреля 2018 года ввели новые правила осмотра общего имущества в МКД. Ранее осмотры делились на плановые и внеплановые. Теперь они бывают трех видов: текущие, сезонные и внеочередные. Порядок осмотров регулирует [пункт 13(1)](https://vip.1gl.ru/#/document/99/542634692/ZAP1TA03DT/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://vip.1gl.ru/#/document/99/542634692/) (далее — Правила № 491).

**Как исправить.** Измените условия, которые предусматривают порядок осмотра МКД. В договоре управления эти изменения отразите как условия:

* порядка проведения текущего (общего и частичного) и внеочередного осмотров;
* процедуры фиксации результатов осмотра;
* привлечения к участию в осмотре представителей совета МКД (по желанию).

Дополнения можно оформить отдельным приложением к договору или просто сделать в договоре ссылку на применение Правил № 491 .

Подготовьте образцы актов осмотра общего имущества и приложите их к договору. Текущий и внеочередной осмотры оформляйте актом о техническом состоянии общего имущества собственников помещений. Весенний и осенний осмотры — актом сезонного осмотра.

В последующем акт позволит быстрее зафиксировать результаты осмотра. Также он станет основанием принять решение о соответствии или несоответствии имущества требованиям законодательства, необходимости устранить неисправности и обоснованием увеличить размер платы за содержание.

**Обязательное условие № 4: «Порядок обработки персональных данных»**

**Почему нужно исправить**. Пересмотрите все формулировки договора об использовании персональных данных. Им особое внимание уделяли надзорные органы в 2018 году.

**Как исправить.** Дополните договор правом УО на использование персональных данных собственников и нанимателей:

* при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор;
* размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;
* ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей. Предусмотрите согласие собственников на передачу персональных данных третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказываемые УО услуги в судебном порядке.

Вы также можете сформировать отдельное приложение к договору о порядке обработки ПДн для целей исполнения договора.

## Обязательное условие № 5: «Предоставление отчета о деятельности»

**Почему нужно исправить**. УО обязана разместить отчет о выполнении договора управления в ГИС ЖКХ ([ч. 11 ст. 162 ЖК](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00RRI2OU/)). Другой способ представления отчета можно прописать в договоре управления МКД.

**Как исправить.** Когда будете обновлять свой договор управления, воспользуйтесь этим и предложите форму отчета и способ его представления.

Укажите в своем договоре, что если собственники помещений не направят в адрес УО письменные мотивированные возражения в течение 15 дней с момента представления ею отчета о своей деятельности, этот отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

## Рекомендуемые изменения условий договора. Они помогут минимизировать риски с ГЖИ и собственниками.

Внесите в договор управления четыре дополнительных (рекомендуемых) условия. Такие положения не носят обязательный характер, но они помогут вам минимизировать риски ответственности и устранить возможные споры с потребителями, ГЖИ.

## Рекомендуемое условие № 1: «Положения о работе аварийно-диспетчерской службы»

**Почему нужно исправить.** С 1 марта 2019 года будут действовать новые условия работы аварийно-диспетчерской службы (АДС). Чтобы учесть грядущие изменения в работе АДС, пересмотрите и исключите из договора устаревшие формулировки о порядке ее работы.

**Как исправить.** Детализируйте работу АДС в своем договоре в соответствии с новыми положениями [раздела 4](https://vip.1gl.ru/#/document/99/499020841/XA00MB82NE/) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных [постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416](https://vip.1gl.ru/#/document/99/499020841/) (далее — Правила № 416).

Чтобы собственники знали, куда обратиться в случае аварии, определите способ информирования о работе АДС: укажите в тексте договора телефоны для заявок, адрес, электронную почту.

Разработайте регламент работы АДС, сформируйте его в качестве приложения к договору и сделайте на него ссылку. Добавьте в договор упоминание о том, что работа АДС организована в соответствии с положениями [раздела 4](https://vip.1gl.ru/#/document/99/499020841/XA00MB82NE/) Правил № 416**.**Данный раздел Правил начинает действовать с 1 марта 2019 года.

**Рекомендуемое условие № 2: «Порядок взаимодействия между УО и потребителями»**

**Почему нужно исправить.** Условия договора о сроках ответов на заявки собственников устарели. Актуальные сроки, в которые УО должна отреагировать на обращения жителей, предусмотрены [разделом 8](https://vip.1gl.ru/#/document/99/499020841/XA00M8U2MR/) Правил № 416.

Актуальные правила работы с заявлениями и обращениями жителей помогут избавиться от недопонимания. Правило заработает с 1 марта 2019 года, вы можете включить его в условия договора с оговоркой.

**Как исправить.** Удалите устаревшие формулировки. Внесите в договор управления информацию:

* о нахождении ближайшего офиса УО;
* порядке приема собственников в офисе УО не реже одного раза в месяц уполномоченными лицами (руководителем УО или кем-то еще);
* наиболее важных сроках реагирования на заявки жителей;
* личном обращении потребителя в действующий офис УО либо МФЦ в случае заключения с таким центром соответствующего договора (представительство УО1);
* порядке раскрытия информации, в том числе на вывесках, расположенных у входа в представительство УО и на информационных стендах (стойках) в представительстве, на досках объявлений во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

**Рекомендуемое условие № 3: «Возможность и условия перехода на прямые договоры потребителей с РСО»**

**Почему нужно исправить.** Измените договор управления в части предоставления КУ, если собственники вашего МКД решили воспользоваться правом перехода на прямые договоры с РСО ([п. 3(1) ст. 161 ЖК](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MK22O1/)).

Это следует сделать, чтобы избежать проблем с надзорными органами и обеспечить защиту на случай судебных споров.

**Как исправить.** Исключите из предмета договора «обязанность предоставления коммунальных услуг», а также раздел договора, которым регулируется порядок предоставления этих услуг и их оплаты.

Не исключайте из договора обязанность по сбору показаний приборов учета. При переходе собственников на прямые договоры обязанность передавать в РСО показания приборов учета остается у УО в силу [части 11](https://vip.1gl.ru/#/document/99/901919946/XA00MBM2NG/) статьи 161 Жилищного кодекса.

Дополните договор порядком взаимодействия с РСО, если таковой у вас уже согласован, пропишите те функции, которые оставляете за собой (например, ограничение КУ).

В случае если собственники не включили в повестку дня общего собрания вопрос о внесении изменений в договор управления, положения договора в части предоставления КУ фактически не будут применяться в силу закона ([письмо Минстроя от 04.05.2018 № 20073-АЧ/04](https://vip.1gl.ru/#/document/99/557437976/)). Но просто так убрать их из договора не получится.

**Рекомендуемое условие № 4: «Регистрационный учет собственников»**

**Почему нужно исправить.** Раньше УО были ответственны за ведение, хранение и передачу в уполномоченные органы поквартирных и регистрационных карточек. Но [приказ ФМС от 11.09.2012 № 288](https://vip.1gl.ru/#/document/99/499011600/) утратил силу. Домовые (поквартирные) книги (форма 11), поквартирные карточки (форма 10), карточки регистрации (форма 9) отменили.

С 17 апреля 2018 года действует новый [приказ МВД от 31.12.2017 № 984](https://vip.1gl.ru/#/document/99/542615956/). Роль УО в оказании гражданам услуги регистрационного учета сводится лишь к приему документов от граждан и последующей передаче их в орган регистрационного учета.

**Как исправить.** Исключите из договора обязанность УО хранить и передавать поквартирные и регистрационные карточки.