

## Мастер-класс:

Договор управления — что важно включить,  
а что включать не обязательно?

Лучшие практики и рекомендации

г. Москва  
2024

Фестиваль мастеров  
управления домами



## СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВ

Руководитель  
направления правового  
сопровождения споров в  
сфере ЖКХ и управления  
недвижимостью  
юридической группы  
«Яковлев и Партнеры»



Член Совета Торгово-промышленной палаты РФ по развитию экономики замкнутого цикла и экологии;

Куратор Премии «Мастер разрешения долговых споров» в номинации «ЖКХ», учрежденной Комитетом МТПП по вопросам разрешения долговых споров и укрепления платежной дисциплины субъектов предпринимательской деятельности;

Совместно с проектом Legal Academy создал и реализовал курс видео лекций на тему «Юрист в сфере управления недвижимостью и ЖКХ»

В 2022 году практика ЖКХ вошла в число лучших в России в номинации «Лучшие отраслевые практики в сфере строительства и недвижимости» по версии рейтинга — «Лидеры рынка юридических услуг» газеты «Коммерсант».

В 2023 году рекомендован в числе лучших юристов в номинации Строительство, недвижимость и ЖКХ по версии индивидуальных рейтингов – «Лидеры рынка юридических услуг» газеты «Коммерсант» и «Рейтинг лучших юристов и их компаний» от «Российской Газеты»;

Автор ТГ-канала про судебную практику в сфере ЖКХ и коммунальной энергетики.

# Договор управления многоквартирным домом должен содержать следующие условия

## Состав общего имущества

В договоре управления указывается адрес многоквартирного дома и состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление (п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; разд. I Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491). В целях планирования необходимых работ рекомендуем также указать в договоре сведения о техническом состоянии общего имущества.

## Предмет договора

Предметом договора является перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять управляющая организация (за исключением услуг, которые предоставляются в ином порядке). В договоре целесообразно предусмотреть порядок изменения перечня работ и услуг, оказываемых управляющей организацией в рамках данного договора.

## Цена договора

Договор управления многоквартирным домом должен содержать 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 установленных случаях ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ст. 157.2, п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).



---

## **Договор управления многоквартирным домом должен содержать следующие условия**

### **Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств.**

Управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором, должна представлять собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год, а также в общем случае размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ) Договор может предусматривать и иные формы и мероприятия по контролю, срок и порядок их проведения.

### **Обязанность по заключению договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования.**

Коммунальная услуга газоснабжения в многоквартирном доме предоставляется газоснабжающей организацией при соблюдении определенных условий, в частности при условии обязательного осуществления технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования (ч. 1 ст. 157.3 ЖК РФ). В договоре управления многоквартирным домом должна быть указана обязанность управляющей организации заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено) со специализированной организацией, наделенной исключительным правом на осуществление соответствующей деятельности (ч. 1.2 ст. 113, ч. 2 ст. 157.3, п. 5 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; ст. 2 Закона от 31.03.1999 N 69-ФЗ).



## 8. Ответственность сторон договора.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в общем случае не ранее чем через год с даты заключения такого договора. Если управляющая организация не выполняет условия договора, собственники помещений в многоквартирном доме и ранее указанного срока вправе на основании решения общего собрания собственников в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и принять решение о выборе иной управляющей организации ([ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ](#)). В договоре управления многоквартирным домом можно указать и иные условия, например порядок рассмотрения управляющей организацией жалоб и претензий собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме (в частности, лиц, ответственных за их рассмотрение) и порядок разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть при исполнении условий договора управления.



## 9. Основания для отказа от договора.

Требует уточнения и допустимость одностороннего отказа от исполнения по причине любого (даже незначительного) нарушения обязательств со стороны управляющей организации. Нам видится, что в рамках сложного и многогранного процесса управления устранимые однократные нарушения не могут служить причиной досрочного прекращения отношений, в противном случае организация лишается перспективы долгосрочного планирования, грамотного построения этапов своей работы, возможности пропорционально провести расчет затрат и распределить ресурсы, что дестабилизирует весь комплекс складывающихся отношений и в итоге причиняет вред самим собственникам.

**Договор управления многоквартирным домом  
должен содержать следующие условия**

# Ограничение правоспособности потребителя.

УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК ограничивают правоспособность потребителя, если:

- запрещают потребителю-должнику пользоваться каким-либо общим имуществом (лифтом, домофоном, общим коридором);
- обуславливают право вступать в члены ТСЖ (ЖК), входить в состав правления кооператива территориальным, возрастным, половым или иным дискриминационным признаком;
- не разрешают собственникам взаимодействовать с УО, ТСЖ (ЖК) лично.

# Пример

- УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК ограничивают правоспособность потребителя, если: запрещают потребителю-должнику пользоваться каким-либо общим имуществом (лифтом, домофоном, общим коридором); обуславливают право вступить в члены ТСЖ (ЖК), войти в состав правления кооператива территориальным, возрастным, половым или иным дискриминационным признаком; не разрешают собственникам взаимодействовать с УО, ТСЖ (ЖК) лично.
- Полный или частичный отказ гражданина от правоспособности или дееспособности и другие сделки, направленные на ограничение правоспособности или дееспособности, ничтожны (постановление ФАС Московского округа от 19.03.2004 по делу № КГ-А41/1562-04).



**Некоторые УО стараются предусмотреть в договоре управления порядок взаимодействия с собственниками исключительно через совет МКД, а ТСЖ (ЖК) — через правление.**

*В договоре управления МКД было предусмотрено, что собственники помещений в целях взаимодействия с УО по вопросам управления домом определяют решением общего собрания уполномоченных лиц и срок действия их полномочий. Суд указал, что этим пунктом договора ограничено право собственников взаимодействовать с УО лично, что противоречит смыслу и нормам ЖК РФ (постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.04.2016 по делу № А76-20088/2015).*







## Незаконный уход от ответственности за нарушение правил содержания

- *Вина УО, ТСЖ (ЖК) в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное (п. 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).*
- *Владелец магазина предъявил иск о взыскании с УО ущерба за повреждение наружной панели вывески магазина и о признании ничтожным пункта договора управления, освобождающего УО от ответственности за сохранность вывесок, средств рекламы, козырьков и других деталей фасадов при уборке снега и наледи с крыш. Суд заявителю отказал, поскольку посчитал, что это условие договора не ограничивает и не устраняет ответственность УО за умышленное нарушение обязательства. В данном случае умысел в действиях УО отсутствовал, собственники заблаговременно были предупреждены о чистке кровли МКД от наледи и снега (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 08.07.2013 по делу № А79-11127/2012).*



**Нельзя перекладывать ответственность за ненадлежащее оказание услуг и выполнение работ перед потребителем на иных лиц (подрядные организации, РКЦ). Отвечать перед собственниками будет УО (ТСЖ, ЖК).**

*За оплату ресурсов отвечает УО. Суд указал, что привлечение специализированной организации ООО «МосОблЕИРЦ» для начисления и сбора денежных средств с населения не освобождает УО от ответственности за ненадлежащее исполнение денежного обязательства в соответствии с п. 3 ст. 401 ГК РФ (постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22.04.2015 по делу № А41-60453/14).*

## Еще ошибки при составлении и подписании договора управления

- Отсутствие в договоре порядка ежегодной индексации цен на работы и услуги.
- Отсутствие в ДУ порядка контроля деятельности управляющей организации и предоставления информации.
- Взимание платы за опломбировку и введение в эксплуатацию ИПУ (п. 81(14), п.81(9) Правил №354);
- Нарушение порядка приостановления (ограничения) предоставления коммунальных услуг (п. 115 Правил №354);
- Увеличение максимального размера пени, взимаемого с потребителя за просрочку оплаты коммунальных услуг (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ);
- Изменение порядка расчета за коммунальные услуги, не предусмотренного Правилами № 354;
- Предоставление коммунальных услуг с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, установленную в Правилах №354;



## Еще ошибки при составлении и подписании договора управления

- Ограничение ответственности исполнителя за качество предоставляемых услуг (п. 149-151 Правил №354);
- Освобождение исполнителя от обязанности проведения перерасчета за коммунальные услуги (кроме отопления и газоснабжения для нужд отопления) в связи с временным отсутствием потребителя в занимаемом им помещении (п. 86 Правил №354);
- Установление обязанности о согласовании мероприятий по перепланировке и (или) переустройстве жилого помещения (ст. 26 ЖК РФ);
- Ограничение объема выполняемых работ, оказываемых услуг конкретному потребителю при наличии общей задолженности собственников многоквартирного дома (ст. 153-155, п.1 ст. 162 ЖК РФ);



## Еще ошибки при составлении и подписании договора управления

- Не прописаны одно или несколько обязательных приложений, среди которых:
  - реестр собственников помещений (приказ Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр);
  - перечень технической документации МКД и иных документов, связанных с управлением домом (Правила № 491);
  - сведения о собственниках по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество (приказ Минэкономразвития РФ от 23.12.2013 № 765);
  - информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с УО (приказ № 411/пр).

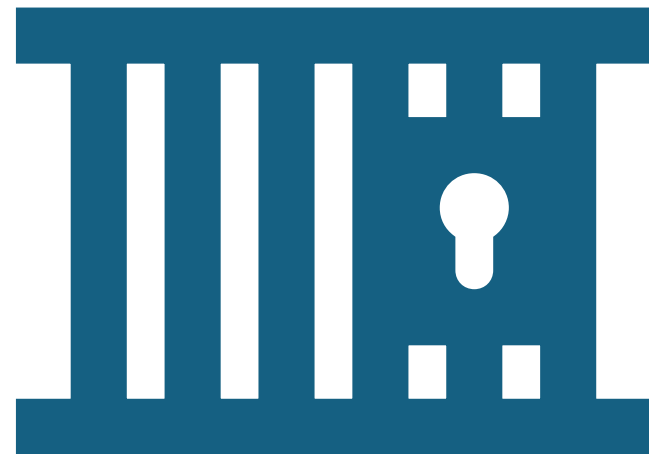


## Административная ответственность

Невыполнение исполнителем (управляющей организацией, ТСЖ, кооперативом) обязанности по осуществлению содержания и ремонта общего имущества в МКД влечёт административную ответственность по ст. 7.22 КоАП РФ.

За нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД предусмотрена административная ответственность по ст. 7.23.3 КоАП РФ.

Включение в договор управления МКД условий, ущемляющих права потребителя, по сравнению с установленными законом, влечет за собой наступление ответственности по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ. Срок давности привлечения к административной ответственности за административное правонарушение, предусмотренное указанной статьёй, составляет 1 год с момента заключения договора



**ЮГ «Яковлев и Партнеры»**

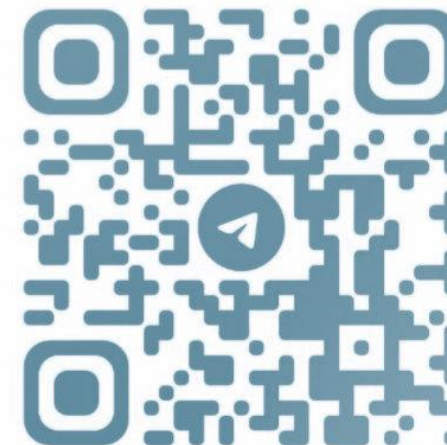
**Москва, 105062, Большой Казенный переулок, 2, а/я 82**

**Телефон: (495) 956-29-92**

**Факс: (495) 956-29-93**

**E-mail: [matec@aha.ru](mailto:matec@aha.ru)**

**Пресненская набережная, 12, ММДЦ «Москва-Сити»,  
комплекс «Федерация», Башня «Восток», 52-й этаж,  
офис 5206 +7 (495) 730-08-59 [TarasovaOffices@matec.ru](mailto:TarasovaOffices@matec.ru)**



**@DELOVOEJKH**