

Заключение договора управления многоквартирным домом

Кочерыгин А.Ю
МЭ-082

Договор

- Договор признается соглашением двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских (жилищных) прав и обязанностей.
- Договоры могут быть двухсторонними и многосторонними.
- Многосторонние договоры могут совершаться способами, установленными п.2-3 ст. 434 ГК РФ.

Заключение договора

Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка) ст. 154 ГК РФ.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

Участники договорных
отношений и основные
нормативные акты,
регулирующие отношения
между ними

Наниматель

ЖК РФ
491-ПП
315-ПП

ОМСУ

ЖК РФ
ГК РФ
491-ПП
306,307-ПП

Собственник

ЖК РФ
ГК РФ
155-ПП, 491-ПП
307-ПП, 549-ПП

УО

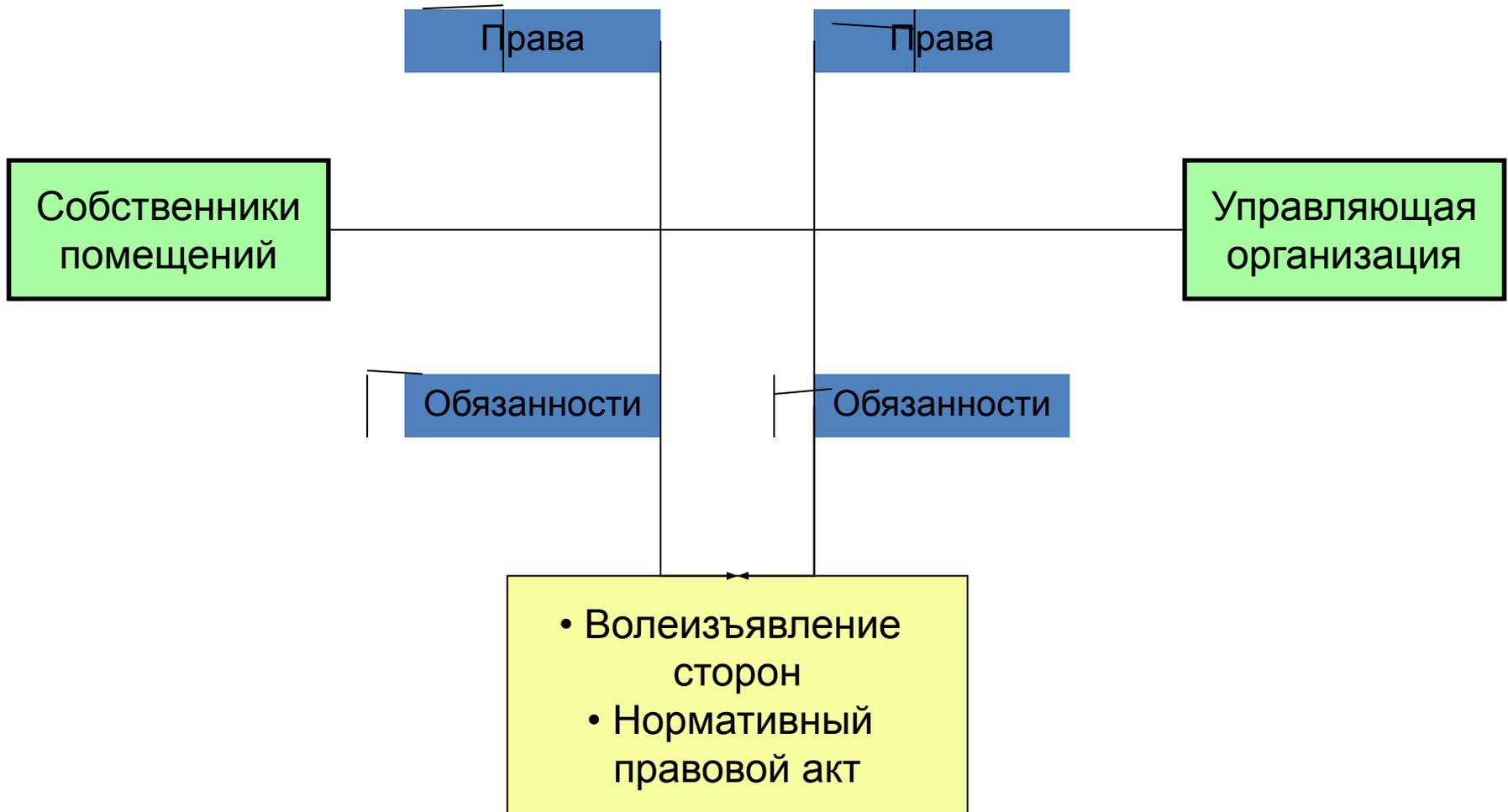
ГК РФ
167-ПП, 317-ПП, 491-ПП,
530-ПП,
(41,35, 69,210 и др.) -ФЗ

РСО

ГК РФ
491-ПП
491-ПП

ОО

Права и обязанности сторон



Закон

Договор

Правосудие



| | | |
|---------------|-------------|-------------|
| + | - | + |
| - | + | + |
| + иное | - | + |
| + иное | иное | иное |
| + | иное | + |

Существенные условия договора

Существенными являются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора: последний не считается заключенным, если отсутствует согласование хотя бы одного из таких условий.

Признание договора незаключенным не влечет за собой последствия недействительности сделки.

**Постановление Федерального арбитражного суда
Восточно-Сибирского округа от 18 июня 2007 г.
№19-23528/06-27-Ф02-3330,3419/2007
(извлечение)**

несостоявшаяся сделка (незаключенный договор) и недействительная сделка имеют различные и не взаимосвязанные правовые последствия.

Существенные условия договора

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст. 432 ГК РФ).

Существенные условия в договоре управления многоквартирным домом

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

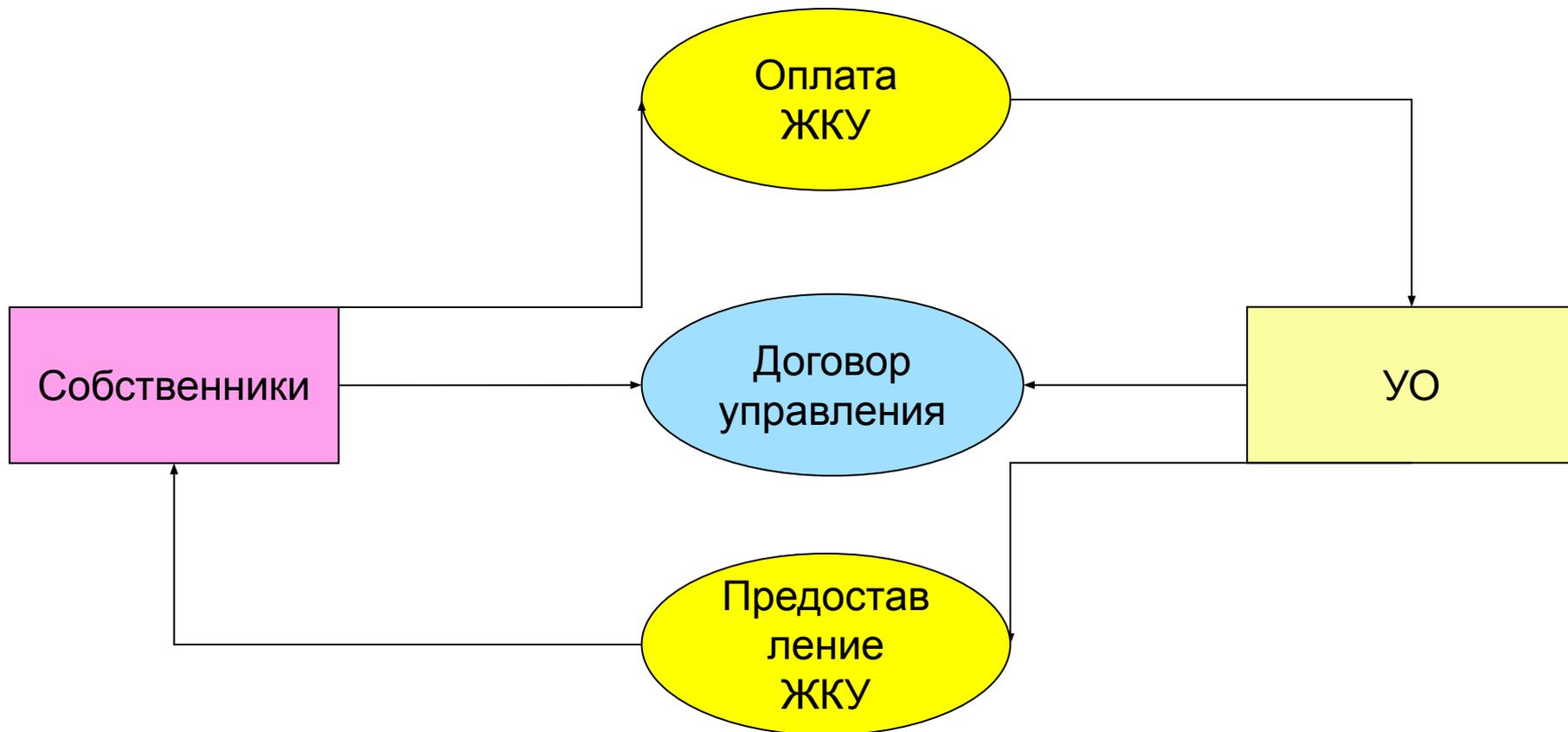
- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 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;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления многоквартирным домом

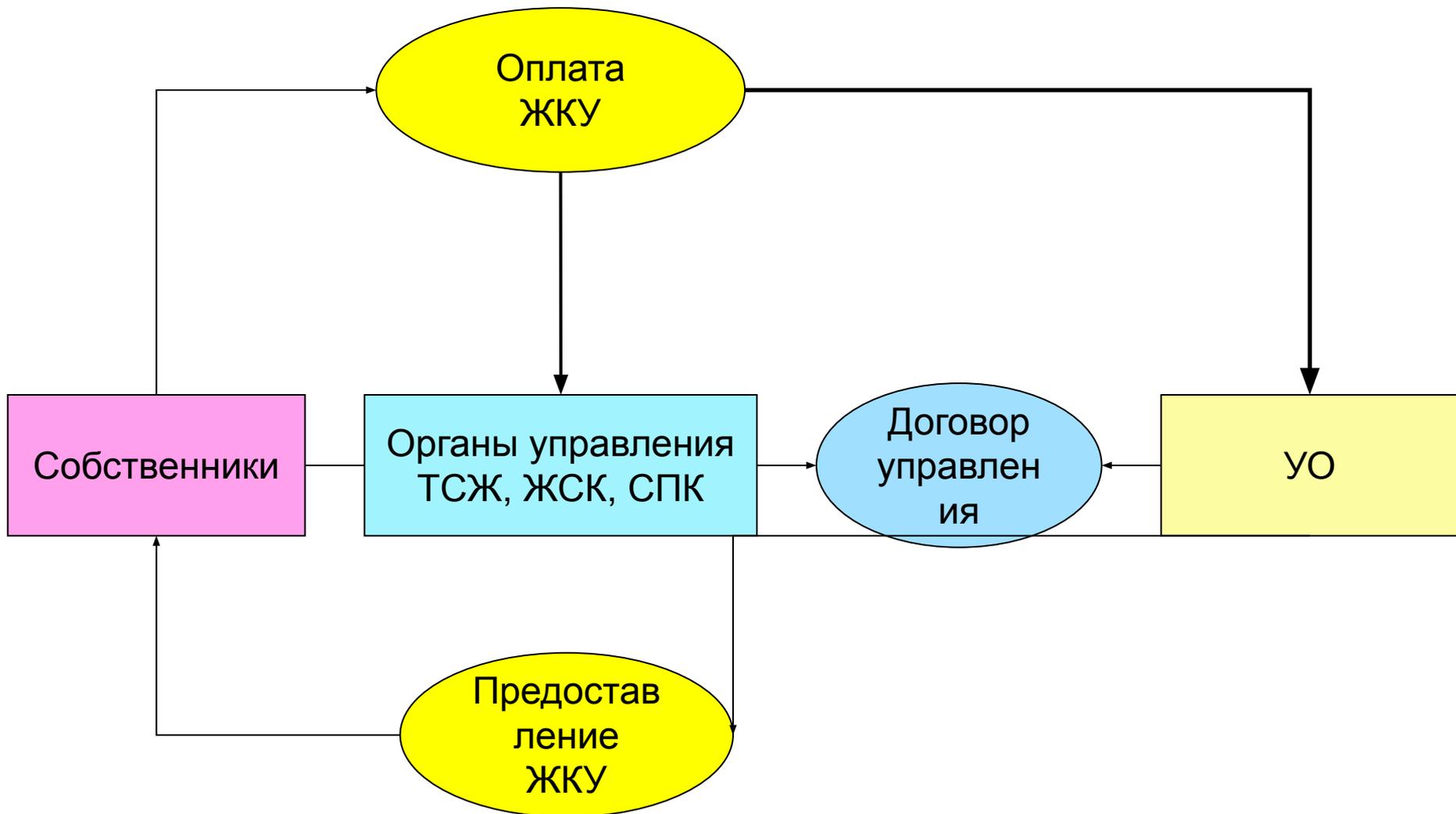
Статья 162 ЖК РФ

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (**управляющая организация**) по заданию другой стороны (**собственников** помещений в многоквартирном доме, **органов управления** товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату **обязуется** оказывать услуги и выполнять работы по **надлежащему содержанию и ремонту** общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги **собственникам** помещений в таком доме и **пользующимся помещениями в этом доме лицам**, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

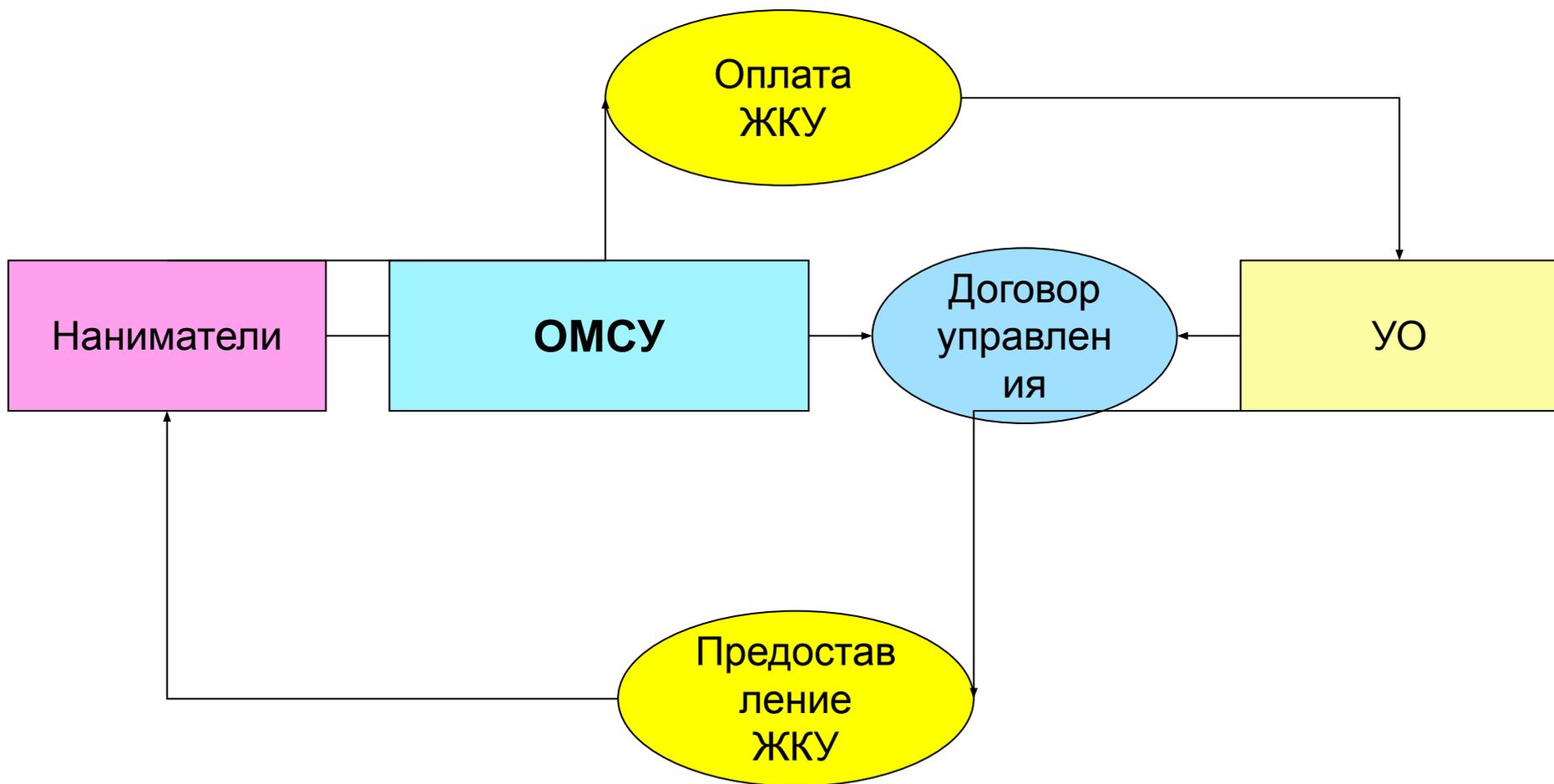
Участники по договору управления МКД



Участники по договору управления МКД



Участие ОМСУ в договоре управления МКД



Стороны по договору управления многоквартирным домом

Первая сторона – управляющая
организация.

Вторая сторона – собственники помещений
в многоквартирном доме, органы
управления ТСЖ, ЖСК, СПК.

Форма договора управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (ч.1 ст. 162 ЖК РФ).

- Договор управления с множественностью лиц со стороны собственников помещений является договором с каждым собственником, т.к. они все участники данного договора.
- Деятельность управляющей организации в соответствии с действующим законодательством к монопольному виду деятельности не отнесена.
- Обязательства управляющей организации возникают на добровольной основе, а не в силу закона.

Аналогия закона

Статья 606 ГК РФ. Договор аренды

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) **обязуется** предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Статья 702 ГК РФ. Договор подряда

По договору подряда одна сторона (подрядчик) **обязуется** выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Статья 1005 ГК РФ. Агентский договор

По агентскому договору одна сторона (агент) **обязуется** за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

- При вступлении в договорные отношения управляющая организация может согласиться с условиями договора – акцептовать, отказаться – отказ от акцепта либо акцептовать с условием.
- Существенные условия, предусмотренные в п.2-3 ч.3. ст. 162 ЖК РФ будут являться таковыми если собственники помещений или органы управления объединения собственников предложат данные условия управляющей организации и она с ними согласится.

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО
ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 13 ноября 2007 г. N Ф03-А51/07-1/4490

Как следует из материалов дела, 09.01.2006 между ООО "Жилищная компания" и собственниками помещений жилого дома заключен договор на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома. Разделом 2 данного договора стороны определили предмет договора.

В приложении N 1 к договору от 09.01.2006 стороны определили перечень выполняемых ООО "Жилищная компания" работ и оказываемых им услуг. Оказание коммунальных услуг, в том числе по водоснабжению и водоотведению, не является предметом указанного договора.

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО
ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 13 ноября 2007 г. N Ф03-А51/07-1/4490

Как следует из содержания пункта 4.2.2. договора от 09.01.2006, обязательства по заключению договоров водоснабжения и водоотведения возложены непосредственно на собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Следовательно, спорный договор на отпуск питьевой воды и прием сточных вод в канализацию является публичным лишь для истца, который обязан заключить его в случае обращения к нему любых лиц, в том числе собственников помещений многоквартирного жилого дома, и он не вправе требовать заключения такого договора в отношении его контрагента.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО
ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 ноября 2007 г. N Ф03-А51/07-1/4490

Суды обеих инстанций в соответствии со статьей 71 АПК РФ, оценив исследованные доказательства, имеющиеся в деле, правильно установили, что обязанность ответчика заключить данный договор не предусмотрена действующим законодательством и он не принимал обязательств по его заключению.

Таким образом, судами первой и апелляционной инстанции сделан обоснованный вывод об отсутствии законных оснований для понуждения ответчика заключить спорный договор и на этом основании правомерно отказано в иске.

Письменная форма договора по ГК РФ

Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору (ст. 434 ГК РФ).

Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 438 ГК РФ.

Акцепт

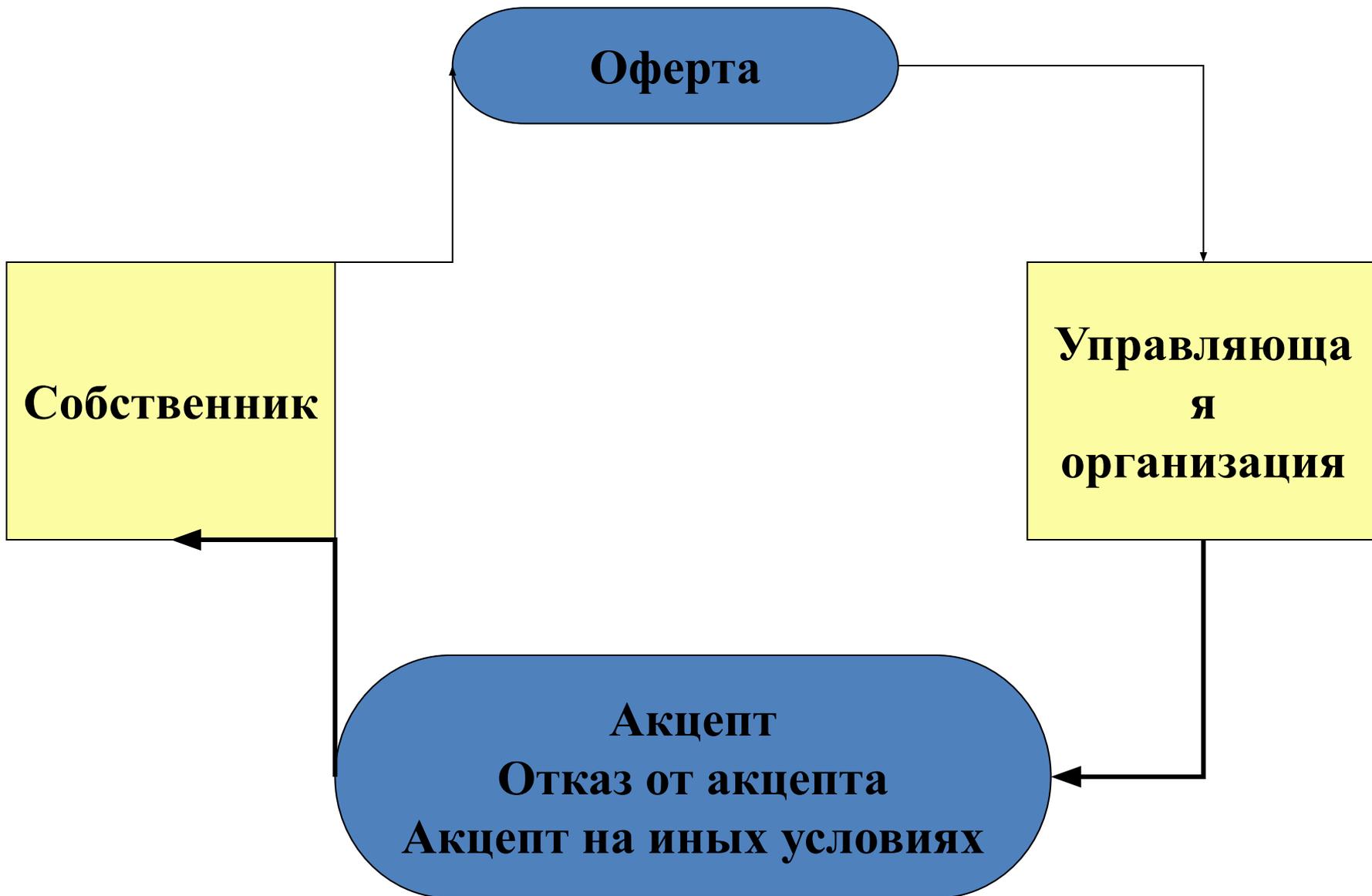
Статья 438 ГК РФ. Акцепт

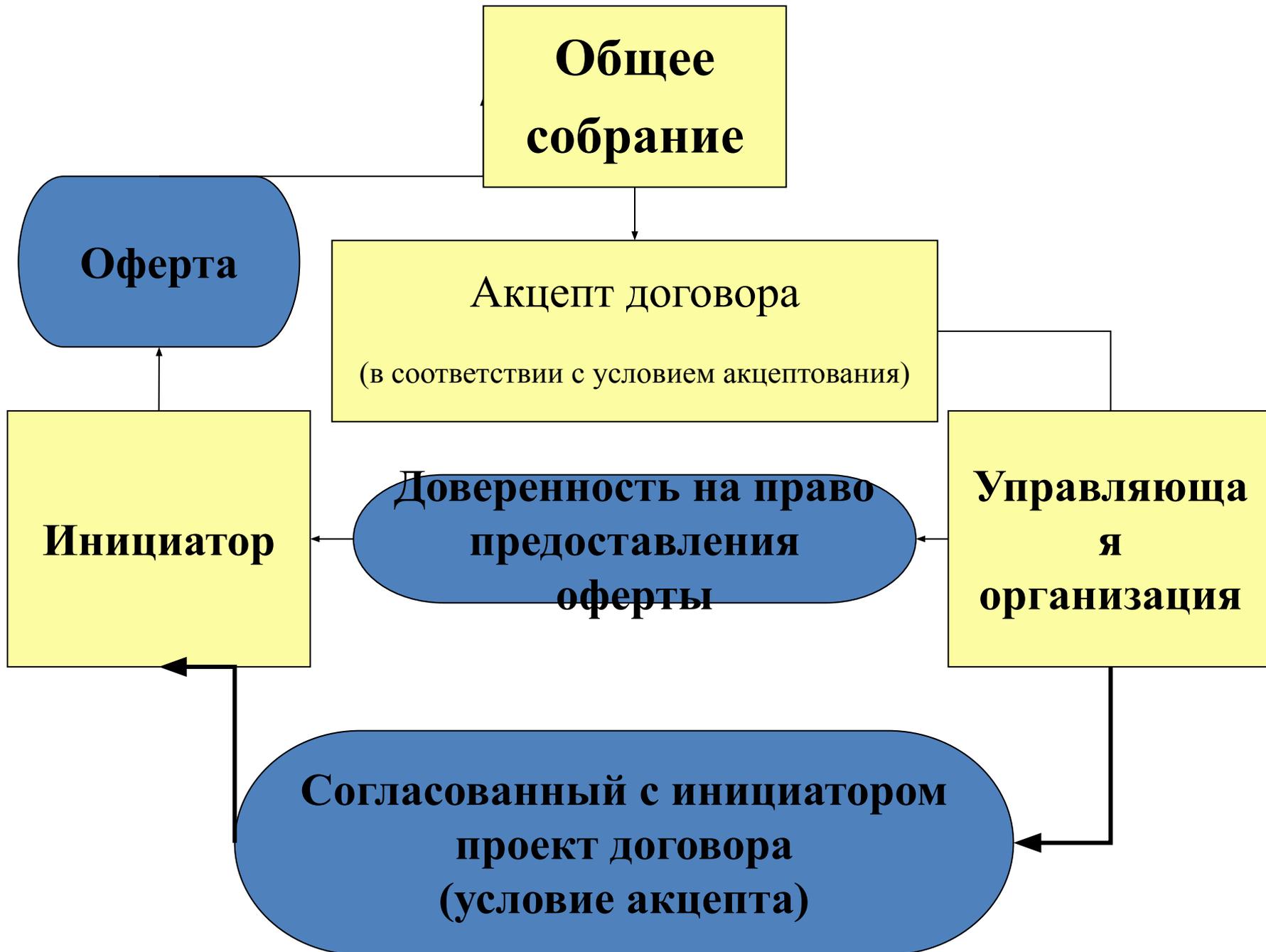
1. Акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.

Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

2. Молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, обычая делового оборота или из прежних деловых отношений сторон.

3. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.





Договор управления

Раздел. Срок действия договора. Порядок
изменения и расторжения

**Настоящий Договор считается
заключенным с момента его
акцептования (утверждения)
Собственниками на общем собрании
собственников помещений в
многоквартирном доме, вступает в
силу с «___» _____ 2007 г. и
действует до «___» _____ 2012 г.**

Бланк решения собственников помещений

Вопрос, поставленный на голосование

Утвердить договор управления с управляющей организацией ООО «_____» (утверждение собственником помещения договора управления является его акцептом).

Доверенность

г. Москва « ____ » _____ 2008 г.
Управляющая организация ООО "Жилищник" в лице директора Филипова
Т.Н. доверяет _____

(Ф.И.О. инициатора общего собрания)

проживающему (-щей) по адресу: , г. Москва, ул. _____, дом _____,
корп. _____, квартира _____, имеющему (-щей) паспорт №
_____, выданный « ____ » _____ 200__ г.

_____ (кем и когда выдан паспорт)

представлять в качестве оферты, предварительно согласованный с
инициатором общего собрания собственников помещений, проект договора
управления многоквартирным домом, расположенном по адресу:

_____ для утверждения и акцептования собственниками помещений при проведении
общего собрания в форме заочного голосования.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы третьим лицам.
Настоящая доверенность выдана сроком на _____.

Директор
Гл. бухгалтер

Филипов Т.Н.
Сидорова В.В

Договор управления многоквартирным домом (1 вариант)

Стороны договора.

Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании решения общего собрания от 11 июня 2008 г. № 1, именуемые в дальнейшем Заказчики с одной стороны и ООО «Управляющая организация» в лице генерального директора Попова Сергея Леонидовича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

Подпись сторон:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая организация»

Генеральный директор / _____ / С.Л. Попов

Заказчики:

Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании.

Договор управления многоквартирным домом (2 вариант)

Стороны договора.

Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании решения общего собрания от 11 июня 2008 г. № 1, именуемые в дальнейшем Заказчики с одной стороны и ООО «Управляющая организация» в лице генерального директора Попова Сергея Леонидовича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

Подпись сторон:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая организация»

Генеральный директор / _____ / С.Л. Попов

Заказчики:

Собственники помещений (приложение № 1).

Приложение № 1 к договору управления

| № п/п | № помещения | Ф.И.О. | Подпись |
|----------|-------------|--------|---------|
| | | | |

Договор управления многоквартирным домом (3 вариант)

Стороны договора.

Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании решения общего собрания от 11 июня 2008 г. № 1, именуемые в дальнейшем Заказчики с одной стороны и ООО «Управляющая организация» в лице генерального директора Попова Сергея Леонидовича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

Подпись сторон:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая организация»

Генеральный директор / _____ / С.Л. Попов

Заказчики:

Собственники помещений _____ Сидоров И.Л.

_____ Петров С.С.

_____ Иванов А.Н.

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 11 декабря 2007 г. N 15629/07

Как следует из представленных материалов между ОАО "Кировэнергосбыт" (энергоснабжающая организация) и ООО "ЖКХ" (абонент) заключен договор на отпуск и потребление электрической энергии от 19.07.2006 N 070930, согласно которому энергоснабжающая организация обязалась отпускать абоненту через присоединенную сеть электрическую энергию. В соответствии с пунктом 3.2 названного договора величина потребления за расчетный период определяется по показаниям расчетных счетчиков электрической энергии, перечисленных в приложении N 3. Согласно указанному приложению бытовые абоненты рассчитываются с ОАО "Кировэнергосбыт" по квитанциям, что не противоречит требованиям статей 540, 544 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 11 декабря 2007 г. N 15629/07

При таких обстоятельствах суд указал, что между ОАО "Кировэнергосбыт" и населением, получившим расчетные книжки, имеются договорные отношения. Суд пришел к выводу о том, что на ответчике не лежит обязанность по сбору платы с населения, которое является абонентом истца, взявшего на себя эту обязанность, поэтому довод заявителя о наличии у ответчика, являющегося управляющей организацией, обязанности оплачивать электрическую энергию по объектам "общедомовые нужды" на основании пункта 3 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, не принимается.

**ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

от 3 июля 2008 г. N 7929/08

В соответствии с пунктом 3 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации фактическое пользование потребителем услугами обязанной стороны следует считать как акцепт абонентом оферты, предложенной стороной, оказывающей услуги. Поэтому данные отношения должны рассматриваться как договорные.

Акцепт на иных условиях (ст. 443 ГК РФ)

Ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, не является акцептом.

Такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой.

Момент заключения договора

Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (ст.433 ГК РФ).

Это не исключает право заключить договор с отлагательным условием или с отлагательным сроком начала его исполнения.

Заключение договора в обязательном порядке

Статья 445. Заключение договора в обязательном порядке

1. В случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.
Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.
2. В случаях, когда в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

Заключение договора в обязательном порядке

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

3. Правила о сроках, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, применяются, если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами.
4. Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.