



Общее представление о содержании договора управления и защита персональнанных данных.

ТЕМА № 1: Договор управления: введение в курс.

Иконникова Марина Владимировна



Договор управления -это особый вид договора, с собственным правовым статусом, субъектами, условиями и процедурой заключения.

ЖК РФ Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами., так гласит ст. 162 ЖК РФ домом .

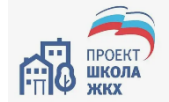


Утверждение условий договора управления

Прежде всего, УО обязана предложить проект договора управления для ознакомления другой стороне. Договор управления многоквартирным домом должен быть заключен на условиях, определенных общим собранием собственников помещений в доме, которые устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ).

Однако, не прописана обязанность УО заключить договор управления на условиях, утвержденных ОСС, – это её право, поэтому предварительно условия согласовываются.

Поскольку решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников, то утверждённые на общем собрании собственников условия договора управления домом также являются обязательными, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.



Заключение договора управления

УО заключает договор с каждым собственником помещения в МКД. При этом в качестве одной стороны могут выступать собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа в многоквартирном доме, при этом один бланк договора может быть подписан одним или несколькими собственниками. В таком случае договор считают заключенным (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).

Договор может подписать от лица собственников председатель совета МКД, если у него будет доверенность от собственников или жители наделят его таким полномочием на ОСС (п. 6 ч. 8 ст. 161.1, п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

Ознакомиться с договором управления многоквартирным домом можно на официальном сайте ГИС ЖКХ в сети «Интернет» (www.dom.gosuslugi.ru). В случае не размещения управляющей организацией договора управления в ГИС ЖКХ, жители вправе обратиться с жалобой в Государственную жилищную инспекцию



По договору управления МКД управляющая по заданию собственников обязуется в течение согласованного срока за плату выполнять работы и оказывать услуги (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ):

- управлять МКД;
- содержать надлежащим образом и ремонтировать общее имущество;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями.

Кроме того, УО по договору обязана осуществлять другую направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Например, представлять интересы собственников по сдаче общего имущества в аренду третьим лицам.



ЖК РФ выделяет несколько случаев, когда УО получает дом в управление:

- по решению общего собрания собственников;
 - по муниципальному открытому конкурсу;
 - в качестве временной УО, назначенной органом местного самоуправления по договору с застройщиком;
 - по решению правления ТСЖ или кооператива;
 - согласно выбору единственного собственника помещений в доме
- Договор заключают на основании одного из документов:
- протокол ОСС о выборе УО;
 - членов ТСЖ или членов правления;
 - постановление местной администрации о результатах открытого конкурса по отбору УО;
 - приказ руководителя фирмы-застройщика.



Особенности заключения договора на управление МКД

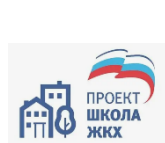
Как указывается в письме Минрегиона РФ от 20 декабря 2006 г. № 14316-РМ/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления», законодательство Российской Федерации не предусматривает передачу многоквартирного дома как объекта недвижимого имущества собственникам помещений, вновь выбранной управляющей организации или созданному товариществу собственников жилья. Жилищным кодексом РФ предусмотрена только передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов. Соответственно, не требуется передачи дома на баланс управляющей организации, составление актов приема-передачи и т.д. К договору должен прилагаться лишь перечень объектов, составляющих общее имущество, надлежащую эксплуатацию которых обязана обеспечить управляющая организация. Данный перечень должен являться неотъемлемой частью договора управления. Сведения о состоянии общего имущества могут быть использованы впоследствии для оценки результативности работы организации, управлявшей многоквартирным домом, а также для



Важно:

Основные этапы заключения договора: подготовка проекта, предварительное согласование и обсуждение существенных условий договора членами Совета МКД и управляющей компанией, ознакомление с проектом собственников помещений, подготовка окончательного варианта договора, проведение общего собрания собственников по утверждению условий договоров управления и подписание индивидуальных договоров.

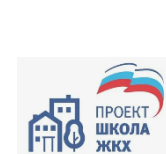
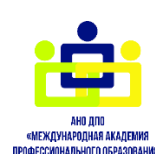
- Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.
- Условия договора устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме решением общего собрания таких собственников и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
- Изменения в такой договор не могут вноситься собственниками помещений в одностороннем порядке без согласования с управляющей организации, поскольку договор в первую очередь является соглашением двух сторон.
- Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет с учетом возможности его пролонгации.
- Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.



к основному документу должны быть прикреплены приложения , примерный перечень которых может включать:

- состав и техническое состояние ОИ в МКД;
- список услуг и работ, которые обязуется выполнять УО в рамках договора;
- перечень коммунальных услуг, их стоимость ;
- состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;
- перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
- характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;
- согласие на обработку персональных данных
- форма отчета УО по исполнению условий ДУ.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в ГИС ЖКХ (п. 11



Защита персональных данных в Договоре управления

Самое главное для управляющей организации – включить себя в Реестр операторов, осуществляющих обработку персональных данных. Реестр расположен по ссылке <https://rkn.gov.ru/personal-data/register/> и предполагает возможность поиска организаций по ИНН, регистрационному номеру или названию юридического лица. Данный реестр ведет Федеральная служба по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (далее – Роскомнадзор).

Согласие на обработку персональных данных не разрешает их распространять, то есть раскрывать неограниченному кругу лиц. На это отдельное согласие (ч. 1 ст. 10.1 Закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ)

Применительно к управлению многоквартирными домами следует отметить ряд ситуаций по



Защита персональных данных в Договоре управления

Во-первых, если данные обрабатываются в соответствии с трудовым законодательством.

Во-вторых, если они получены в связи с заключением договора управления многоквартирным домом, стороной которого является субъект персональных данных. Однако важно, чтобы в данном случае персональные данные не распространялись и не предоставлялись третьим лицам без согласия субъекта персональных данных и использовались оператором исключительно для исполнения указанного договора.

Согласие не требуется оформлять для расчетов за ЖКУ с помощью платежного или банковского агента. Это предусматривает часть 16 статьи 155 ЖК.



Защита персональных данных в Договоре управления

УО обязана предоставить информацию с персональными данными по запросу органов власти, согласие собственников для этого не нужно.

Согласие на обработку персональных данных можно включить в приложение к договору управления МКД. Договор управления МКД собственники заключают с управляющей компанией в письменной форме. Составляется один документ и подписывается сторонами (ст. 162 ЖК РФ). Решение ОСС в МКД, принятое по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, обязательно для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).



Защита персональных данных в Договоре управления

УО обязана предоставить информацию с персональными данными по запросу органов власти, согласие собственников для этого не нужно.

Согласие на обработку персональных данных можно включить в приложение к договору управления МКД. Договор управления МКД собственники заключают с управляющей компанией в письменной форме. Составляется один документ и подписывается сторонами (ст. 162 ЖК РФ). Решение ОСС в МКД, принятое по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, обязательно для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).



Защита персональных данных в Договоре управления

УО обязана предоставить информацию с персональными данными по запросу органов власти, согласие собственников для этого не нужно.

Согласие на обработку персональных данных можно включить в приложение к договору управления МКД. Договор управления МКД собственники заключают с управляющей компанией в письменной форме. Составляется один документ и подписывается сторонами (ст. 162 ЖК РФ). Решение ОСС в МКД, принятое по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, обязательно для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).