



Как прекращается договор управления многоквартирным домом?

- Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении **каждого последующего года** со дня заключения указанного договора, если имеется решение общего собрания жителей о **смене способа управления МКД**.
- Собственники помещений на основании решения общего собрания собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация **не выполняет условий такого договора**, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
- Для расторжения договора управления МКД в случае ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязанностей собственники должны **фиксировать все случаи нарушения** действующего договора. (Акты, переписка с управляющей организацией, фото- и видеоматериалы).

Договор управления многоквартирным домом является важным документом, регулирующим отношения собственников с управляющей компанией. От грамотно составленного договора управления зависит дальнейшая судьба вашего дома, так как именно он регулирует перечень услуг и порядок проведения работ по содержанию дома в надлежащем состоянии.

ПОЛЕЗНЫЕ РЕСУРСЫ:

- www.gkhkontrol.ru - сайт НП «ЖКХ Контроль» - полезный ресурс для подачи жалобы на нарушения в сфере ЖКХ и получения совета по жилищным вопросам.
- www.fondgkh.ru - сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ расскажет все о капитальном ремонте МКД, программах переселения из аварийного и ветхого жилья.
- www.reformagkh.ru - официальный портал раскрытия информации о деятельности управляющих организаций в РФ.
- www.gkhravzvitie.ru - экспертная площадка по развитию отрасли жилищно-коммунального хозяйства - НП «ЖКХ Развитие».
- www.oprf.ru - сайт Общественной палаты РФ



Некоммерческое партнерство
<<Фонд содействия реформам местного самоуправления>>.
2017г.

www.fondsrms.ru

ИД "Авангард" 2000 экз.

В ПОМОЩЬ ЖИТЕЛЮ

КАК ПРАВИЛЬНО ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



Грамотно составленный договор - основной инструмент контроля за управляющей организацией. Порядок заключения, расторжения, существенные условия такого договора содержатся в статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Однако существует множество тонкостей при заключении такого договора.



Что такое договор управления многоквартирным домом?

По договору управления МКД управляющая организация по заданию собственников 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 / пользователям в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.



Как заключается договор управления многоквартирным домом?

- На общем собрании собственников МКД по предложению управляющей организации **утверждаются условия договора управления** многоквартирным домом.
- Договор управления многоквартирным домом заключается в **письменной форме**. От имени собственников договор управления МКД может заключать председатель совета МКД или иное лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников.
- Составляется **один документ**, который подписывается сторонами и хранится по 1 экземпляру в управляющей организации и у уполномоченного лица.
- Договор может быть заключен и с **каждым отдельным собственником**.
- Самостоятельно изменять утвержденные на общем собрании условия договора **невозможно**.

В новостройках ДУ заключает застройщик через 5 дней после выдачи разрешения на эксплуатацию МКД. **Срок ДУ – не более трех месяцев!**



На какой срок заключается договор?

В общем случае договор заключается на срок **не менее чем один год, но не более чем пять лет**. В случае если договор заключается на основе проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации, договор заключается на срок **не менее чем один год, но не более чем три года**.



Что обязательно следует отразить в договоре управления МКД?

В договоре управления обязательно должны присутствовать существенные условия, без указания которых договор является недействительным.

1

Адрес дома и состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление (лестницы, лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, подвалы, земельный участок, на котором расположен дом, и т.д., с указанием количественных и технических характеристик)*.

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** над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

*Следует отметить, что состав общего имущества и перечень услуг и работ наиболее целесообразно указывать в приложениях к договору управления, которые будут являться его неотъемлемой частью.



Что ещё следует отразить в договоре?

Следует заблаговременно определиться с приемлемой редакцией договора. Либо вы редактируете договоры, предложенные компаниями-кандидатами, либо разрабатываете самостоятельно редакцию договора, предлагая компаниям-кандидатам с ней согласиться.

В первую очередь стоит остановиться на следующем:

- ▶ **Срок действия договора;**
- ▶ **Организация расчётов за ЖКУ;**
- ▶ **Формы фиксации фактов неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательств управляющей компанией;**
- ▶ **Письменный досудебный порядок урегулирования претензий;**
- ▶ **Контроль собственников;**
- ▶ **Перечень условий, которые стороны признают существенными.**

Гарантии собственников

Управляющая организация **за тридцать дней** до прекращения договора передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

Отчет управляющей организации

По общему правилу, управляющая организация отчитывается перед собственниками помещений многоквартирного дома **не реже одного раза в год**. Отчет должен предоставляться не позднее конца **первого квартала следующего года**.