

Что включает в себя договор управления МКД?

Договор управления МКД заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор управления заключается с каждым собственником жилья в доме. Решение о заключении договора принимается собственниками, обладающими более чем 50% голосов от общего числа.

Основанием для заключения договора управления МКД являются:

- выбор собственниками специализированной организации для управления многоквартирным домом,
- результат открытого конкурса по отбору управляющей организации, проведенного органами местного самоуправления в отношении домов, собственники жилья которого не реализовали своего права на выбор способа управления,
- решение органами управления ТСЖ, ЖСК о выборе специализированной организации.

Соответственно **сторонами** договора управления могут быть с одной стороны управляющая организация; с другой: собственники жилых и нежилых помещений, в том числе органы местного самоуправления, иные лица, имеющие доверенность представлять интересы собственников; лица, принявшие от застройщика помещение во введенном в эксплуатацию здании; органы самоуправления жильцов: ТСЖ, ЖСК, совет дома (уполномоченные решением общего собрания собственников).

Предметом договора управления МКД являются:

- Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД,
- Предоставление коммунальных услуг,
- Осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД.

Надлежащее содержание общего имущества должно обеспечивать соблюдение требований к надежности и безопасности МКД, безопасность жизни и здоровья граждан и их имущества, доступность пользования жилыми помещениями и общим имуществом, соблюдение прав и законных интересов собственников и нанимателей жилья, постоянную готовность инженерного оборудования для предоставления коммунальных услуг.

Минимальный перечень работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержден постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290 (применяется к договорным отношениям, возникшим после 20 апреля 2013 года).

Существенные условия договора управления:

1. В договоре должен быть указан адрес дома, в отношении которого будет осуществляться управление. Также в договоре должен быть прописан состав общего имущества конкретного МКД с учетом его конструктивных особенностей, степени износа, техническое состояние на основании акта обследования, другие документы, содержащие сведения о выявленных дефектах.

2. В договоре должен быть указан перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет УО.

УО должна предоставить собственникам предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ, которые учитывают техническое состояние МКД, состав общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения МКД. Перечень услуг и работ, предлагаемый УО, разрабатывается с учетом утвержденного минимального перечня. В предложения УО должны включаться расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, с указанием источников покрытия таких потребностей. Собственники принимают окончательное решение о перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и их стоимости на общем собрании не менее 2/3 голосов.

УО не вправе отказаться от включения в договор управления условий о предоставлении коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства МКД.

3. В договоре должен быть указан порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Размер платы устанавливается с учетом предложений УО решением общего собрания собственников. Размера платы принимается на срок не менее чем 1 год. Размер платы одинаковый для всех собственников помещений одного МКД.

При этом решение данных вопросов путем утверждения условий договора управления недостаточно, так как условия договора управления носят общий характер, не конкретизированы для определенного МКД. Необходимо принимать отдельные решения об утверждении перечня услуги и работ и об утверждении размера платы за них.

4. В договоре должен быть указан порядок осуществления контроля выполнения управляющей организацией обязательств по договору.

Для этого необходимо определить лиц из числа собственников, прописать механизм контроля:

- порядок получения информации УО о выполнении договора управления (отчета) – согласование формы, содержания отчета, сроков предоставления, порядка рассмотрения собственниками;

- порядок приемки оказанных услуг, выполненных работ (формы актов, периодичность, порядок составления);

- порядок фиксирования фактов нарушения качества услуг (формы актов, периодичность, порядок составления);

- иные формы контроля.

Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников жилья этого дома.

Договор управления заключается **на срок** не менее 1 года и не более 5 лет.

При отсутствии заявления от одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, зафиксированных в договоре.

Гражданское законодательство предусматривает **расторжение** договора в следующих случаях:

- если стороны договора управления согласны расторгнуть договор, подписывается соглашение о расторжении договора;

- если имеются основания, предусмотренные договором управления МКД;

- в любое время при решении общего собрания собственников помещений МКД изменить способ управления своим домом (ст. 161 Жилищного кодекса РФ);

- на основании решения общего собрания собственников об отказе от исполнения договора управления, если управляющая

организация не выполняет условий договора, и о выборе иной управляющей организации.

- в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (по Гражданскому кодексу РФ). Если в этом случае добровольное согласие сторон о расторжении договора отсутствует, договор может быть расторгнут в судебном порядке;

- по решению суда при существенном нарушении условий договора управления МКД.

Изменение обстоятельств, признается ГК РФ существенным, когда эти обстоятельства изменились настолько сильно, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Нарушения договора одной из сторон признается в суде существенным такое, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Нарушения должны быть подтверждены документально.

Для установления факта невыполнения УО договора управления необходимо:

- оформить надлежащим образом документы, составленные в рамках предусмотренного договором контроля за исполнением обязательств,

- обратиться в УО с требованием устранить нарушения,

- инициировать проверку деятельности УО органами муниципального жилищного контроля, жилищного надзора.

Принимая решение об отказе от управляющей организации, собственники, как правило, одновременно выбирают новую управляющую организацию, либо иной способ управления, например, создают ТСЖ. Необходимо помнить, что новая управляющая организация может приступить к управлению МКД только после полного завершения процедуры расторжения договора управления с предыдущей компанией. УО за 30 дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением домом документы. Порядок передачи технической и иной документации, предусмотрен действующим законодательством.