

Памятка о порядке заключения договора управления многоквартирным домом

Жилищный кодекс, регулирующий жилищные правоотношения (п.8. ст. 4 ЖК РФ), предусматривает особый институт - управление многоквартирным домом, целью которого являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Действующее законодательство предусматривает **три способа управления многоквартирным домом:**

- непосредственное управление собственниками помещений многоквартирного дома;
- управление управляющей организацией;
- управление товариществом собственников жилья или другими специализированным жилищным кооперативами.

Одним из наиболее перспективных и распространенных способов управления является **управление многоквартирным домом специализированной управляющей организацией.**

Договор управления является центральным документом между собственниками помещений и управляющей организацией, поэтому необходимо к подписанию этого документа подойти со всей серьезностью правовых последствий. Согласно п. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ) 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.* Условия, которые в обязательном порядке должны быть указаны в договоре управления:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 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;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Можно выделить **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.

На общем собрании собственников помещений решаются такие важные вопросы как: срок действия договора (от 1 до 5 лет), права и обязанности сторон, порядок оплаты услуг, порядок оформления актов выполненных работ, сроки и порядок представления годового отчета управляющей компании.

Решение общего собрания о выборе управляющей организации, а также условиях, на которых собственники желают заключить договор управления, указываются в протоколе общего собрания, копия которого должна быть представлена в управляющую компанию.

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.

При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.