



ПРАКТИКООРИЕНТИРОВАННАЯ ПРОГРАММА "ТРЕНАЖЕР ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ"

ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ ЖКХ.

ТЕМА № 1: Договор управления: введение в курс.

*Занятие теоретическое №1:
«Понятие, стороны, существенные
условия договора управления.»*



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. 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 в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Ч. 1 ст. 162 ЖК РФ



Договор управления (ДУ) (ст. 162 ЖК РФ):

ЛИЦЕНЗИЯ!!!!

Форма договора:

письменная

электронная с
использованием
системы

**Начало управления МКД и
выставления АИЕПД:**
с даты внесения изменений в реестр
лицензий субъекта РФ в связи с
заключением ДУ МКД

составление 1 документа,
подписанного сторонами

заключается ДУ с каждым собственником
помещения в таком доме на условиях,
указанных в решении ОСС
! Размещается в ГИС ЖКХ УО



СТОРОНЫ договора управления (ДУ)

1. УО
2. Собственники помещений, обладающие более чем 50% ГОЛОСОВ от общего числа ГОЛОСОВ собственников помещений в данном доме

1. УО
2. Правление ТСН (ТСЖ).

**Не влечет за собой
изменение способа
управления МКД**

1. УО
2. Застройщик



Договор управления (ДУ) (ст. 162 ЖК РФ):

Условия ДУ устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений

ВВ! ДЛЛ НОВОСТРОЕК:

Собственник = лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче

! Каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по ДУ МКД, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.



Договор управления (ДУ) (ст. 162 ЖК РФ):

СРОК
ДЕЙСТВИЯ:

От 1 до 5 лет
(ОСС)

До 3 мес.
(застройщик)

От 1 до 3 лет
(конкурс)

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении ДУ МКД по окончании срока его действия такой ДУ считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ДУ.

Изменение и расторжение ДУ в форме, в которой он был заключен, в порядке, установленном ГК РФ.



СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДУ:

это условия, без согласования которых договор не считается заключенным. Эти условия можно охарактеризовать как необходимые и достаточные условия договора.

- 1) состав общего имущества и адрес мкд;
- 2) Перечень
 - ✓ работ и (или) услуг по управлению мкд,
 - ✓ услуг и работ по содержанию и ремонту ои в мкд,
 - ✓ порядок изменения такого перечня
 - ✓ перечень коммунальных услуг;
- 3) порядок определения цены договора,
 - ✓ размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
 - ✓ размера платы за коммунальные услуги;
 - ✓ порядок внесения такой платы, за исключением платы при прямых договорах;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением УО ее обязательств по ДУ
- 5) обязанность УО заключить со специализированной организацией договор о ТО ВДГО в МКД (если такое оборудование установлено).



ОТЧЕТ УО ПО ДУ

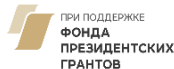
**ЗАКОННЫЕ СРОКИ (П. 11 СТ. 162 ЖК РФ)
1 РАЗ В ГОД В 1 КВАРТАЛЕ ГОДА,
СЛЕДУЮЩЕГО ЗА ОТЧЕТНЫМ**

**ДОГОВОРНЫЕ
СРОКИ**

ЭКОНОМИЯ = ДОХОД УО

если по результатам исполнения ДУ МКД в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении ДУ фактические расходы УО оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД, предусмотренных ДУ, указанная разница остается в распоряжении УО при условии, что полученная УО экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению МКД, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким ДУ.

При этом ДУ МКД может быть предусмотрено иное распределение полученной УО экономии.



Договор управления (ДУ) (ст. 162 ЖК РФ): односторонний отказ от исполнения ДУ

в зависимости от оснований заключения:

Решение ОСС

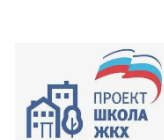
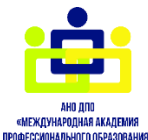
Не ранее чем, через 1 год с даты заключения ДУ

ИСКЛЮЧЕНИЕ №1:
на основании решения ОСС, если УО не выполняет условий такого ДУ с принятием решения о выборе иной УО

ИСКЛЮЧЕНИЕ №2:
при изменении способа управления МКД.

Конкурс

по истечении
каждого
последующего года
со дня заключения
ДУ в случае, если
до истечения срока
действия ДУ ОСС
принято решение о
выборе или об
изменении
способа
управления этим
МКД



Передача технической документации – последствие расторжения ДУ

СРОК: в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом

передать

- техническую документацию на многоквартирный дом
- иные связанные с управлением таким домом документы,
- ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
- электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества
- иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, вновь выбранной УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, ПК, а в случае непосредственного управления - одному из данных собственников, указанному в решении ОСС о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.



Постановление КС РФ от 18.04.2024 N 19-П

во всяком случае на УО, не передавшую техническую документацию и другие связанные с управлением МКД документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, возлагается обязанность продолжить управление многоквартирным домом после прекращения договора управления таким домом в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных частью 3 статьи 200 названного Кодекса.



ТЕМА № 1: Структура договора управления

Преамбула договора.

г. Волгоград

« ____ » _____ 202_ г.

_____ именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____ с одной стороны и,

Собственники помещений МКД № _____

_____ именуемые(ый/ая) в дальнейшем «Собственники», на основании _____,

(реквизиты документа)

именуемые также при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:



ТЕМА № 1: Структура договора управления

Преамбула договора.

г. Волгоград

« ____ » _____ 202_ г.

_____ именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____ с одной стороны и,

Собственники помещений МКД № _____

_____ именуемые(ый/ая) в дальнейшем «Собственники», на основании _____,

(реквизиты документа)

именуемые также при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:



ТЕМА № 1: Структура договора управления

1. Предмет договора

Договор – это соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п. 1 ст. 420 ГК РФ).

предмет договора - это действия, которые стороны совершают по договору



ТЕМА № 1: Структура договора управления

2. Права и обязанности сторон

**управляющая
организация**

2.1. обязанности

2.2. права

собственники

2.3. обязанности

2.4. права



ТЕМА № 1: Структура договора управления

3. Цена договора и порядок расчетов

установление

размер

перерасчеты

изменение

порядок и сроки
внесения

КР на СОИ

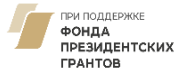
индексация

структура

КУ

основания, порядок

учет потребления
ресурсов



ТЕМА № 1: Структура договора управления

4. Контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления.

СОВЕТ ДОМА

приемка работ по ДУ

отчет об исполнении
ДУ



ТЕМА № 1: Структура договора управления

5. Ответственность Сторон

6. Особые условия

7. Порядок уведомлений Управляющей организацией Собственников

8. Форс-мажор

9. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора

10. Заключительные положения

11. Адреса и банковские реквизиты Сторон



ТЕМА № 1: Структура договора управления

10. Заключительные положения

10.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

Приложение № 1. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом;

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов;

Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией;

Приложение № 4. Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

Приложение № 5. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 6. Предоставление информации по запросу собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 7. Ежегодный отчет

Приложение № 8. Условия ограничения и приостановления коммунальных услуг Собственникам;

Приложение № 9. Реестр собственников помещений, заключивших договор управления с управляющей организацией.



БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

Спикер
Текучева Татьяна Николаевна