



Права и обязанности управляющей организации как стороны договора управления

ТЕМА № 3: Права и обязанности сторон договора управления.

Иконникова Марина Владимировна



Основания возникновения обязанностей управляющей организации

Обязанности управляющей организации устанавливаются договором управления МКД, а в случае определения управляющей организации решением уполномоченного органа – указанным решением. К ним, в частности, относятся (ч. 2.3 ст. 161, ч. 1, 2, 4 ст. 162 ЖК РФ; п. 2 Правил N1616):

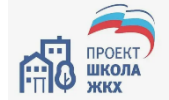
- выполнение работ и оказание услуг по управлению МКД;
- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- предоставление коммунальных услуг, либо в установленных случаях обеспечение готовности инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг;
- осуществление иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

Перечень указанных работ и услуг приводится в договоре или вышеуказанном решении уполномоченного органа (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; пп. "а" п. 2 Правил N 1616).



Обязанности по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД

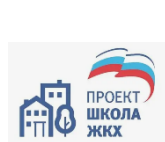
Её обязанности в этой сфере прописаны в договоре управления и в таких нормативно-правовых актах, как: Жилищный кодекс РФ; Правила № 491; Правила № 416; Минимальный перечень № 290; Правила № 170. В части надлежащего содержания и ремонта общего имущества МКД к обязанностям управляющей организации, в частности, относятся (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; пп. "б" п. 2 Правил и Минимального перечня, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290)



Обязанности по управлению МКД

Управление МКД предполагает выполнение установленных стандартов, в частности (ч. 3.1,6 ст. 45, ч. 13 ст. 155 ЖК РФ; п. п. 2, Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416):

- 1) прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);
- 2) ведение реестра собственников помещений в МКД и предоставление этого реестра в определенных случаях заинтересованным лицам, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в доме на основании договоров;
- 3) подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, например о проведении капитального ремонта дома, о мерах для снижения объема потребления энергоресурсов;



Обязанности по управлению МКД

Управление МКД предполагает выполнение установленных стандартов, в частности (ч. 3.1,6 ст. 45, ч. 13 ст. 155 ЖК РФ; п. п. 2, Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416):

4) организацию рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД вопросов, связанных с управлением домом, а также в установленных случаях обеспечение проведения общего собрания по обращению собственников помещений в МКД...;

5) организацию оказания услуг и выполнения работ согласно перечню, утвержденному решением общего собрания, например определение способа выполнения работ, заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и контроль за подрядчиками;

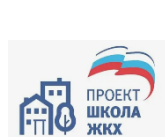
б) организацию и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе начисление платежей и взносов по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД, а также письменное информирование в установленные сроки об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуг



Обязанности по предоставлению коммунальных услуг

В части предоставления коммунальных услуг управляющая организация, в частности, обязана (п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354):

- 1) предоставлять их в необходимом объеме и надлежащего качества;
- 2) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг...



Обязанности по предоставлению информации

Управляющая организация определенным способом должна обеспечить собственникам помещений в МКД свободный доступ к установленной законом информации о своей деятельности (ч. 10, 10.1 ст. 161 ЖК РФ; ч. 4, 5 ст. 6 Закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ; п. 5

Стандарта, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731).

По запросам граждан управляющая организация обязана предоставлять информацию о выполненных работах и оказанных (предоставленных) услугах, о ценах (тарифах) и размерах за такие работы и услуги, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и внеочередных собраниях собственников помещений, а также иную предусмотренную информацию в срок от одного до десяти рабочих дней (ч. 2 ст. 165 ЖК РФ; п. п. 34, 36 Правил N416). Управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором, должна представлять собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

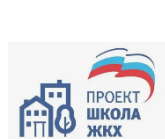
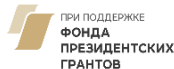


В части предоставления коммунальных услуг управляющая организация, в частности, обязана (п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354):

- 1) предоставлять их в необходимом объеме и надлежащего качества;
- 2) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг

зазчиком за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, непосредственно или с привлечением сторонних организаций, предоставляющих информационно расчетные услуги.

Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров. С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребитель вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию.



Исполнитель имеет право:

Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать решения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ...



Благодарим за внимание