

Автономная некоммерческая организация
**«Центр развития профессиональных квалификаций в
сфере жилищно-коммунального хозяйства»**

Юридический адрес: 117246, Москва, Научный проезд дом 10, офис 28;
Фактический адрес: 127051. Москва, Лихов переулок дом 3, стр. 1 Email: spk-zhkh@mail.ru сайт: СПК-ЖКХ.РФ

**АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРЕГОВОРОВ ОБ УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА
УПРАВЛЕНИЯ И ДОВЕДЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ О РЕЗУЛЬТАТАХ
ПЕРЕГОВОРОВ ДО СВЕДЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ (П. 1 И 2 Ч. 8 СТАТЬИ
161.1. ЖК РФ).**

1. Проведение переговоров с несколькими управляющими организациями из числа готовых оказывать услуги, на предмет ознакомления с типовыми условиями договоров управления и возможности их корректировки



2. Получение проектов договоров управления, изучение их существенных условий. Оценка существенных условий на предмет соответствия законодательству (статьи 162 Жилищного кодекса РФ)



3. Обсуждение типовых условий договоров управлений управляющих организаций с советом многоквартирного дома. Определение 2-3 организаций с наилучшими условиями договоров и остальными характеристиками (объем жилищного фонда, репутация, отзывы советов МКД, которые работают с данными компаниями)



4. Формулирование условий договора управления, которые необходимы для включения в документ по инициативе совета МКД и председателя совета МКД. Оформление данных условий в письменном виде



5. Обсуждение с управляющими организациями итоговых редакций договоров управления, поиск компромиссов. Определение наиболее клиентоориентированной компании с лучшими условиями договора управления



6. Доведение до сведения собственников итогов обсуждения проектов договоров управления посредством:

- размещения информации в общедомовом канале/чате
- доклада на очной части общего собрания собственников по утверждению договора управления

Общие рекомендации по ведению переговоров о заключении договора управления, согласованию его существенных условий:

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ в договоре управления необходимо обозначить следующие условия:

1. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2. Перечень работ и услуг по:

- управлению многоквартирным домом;

- содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений;

- коммунальных услуг если они предоставляются через управляющую организацию, а не напрямую от ресурсоснабжающей организации;

3. Порядок изменения перечня работ и услуг;

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги;

5. Порядок внесения платы;

6. Порядок контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Это лишь перечень обязательных условий, которые потребуется согласовать в силу жилищного законодательства. Стороны могут обговорить дополнительные условия, если посчитают это необходимым. При этом, нужно помнить, что согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения. Например, перечень услуг и работ по договору управления не может быть меньше, чем предусмотрено Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290.

Если при обсуждении договора управления совет дома не устраивает то или иное условие, а управляющая организация утверждает, что оно содержится в тексте договора в силу закона, то следует попросить показать данную норму и изучить действительно ли она носит обязывающий характер и не предоставляет возможности иного регулирования сторонами.

Деятельность по управлению многоквартирными домами в значительной степени регулируется обязательными нормами законодательства. Несмотря на это ряд условий в договоре управления стороны могут отразить по своему усмотрению.

На практике, на этапе заключения договора особое внимание важно обратить на периодичность выполнения работ, поскольку она устанавливается именно договором управления (подпункт «б» пункта 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290). При этом, следует понимать, что чем чаще будут оказываться те или иные услуги, тем больше будет размер платы за них.

Основным видом работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме являются осмотры. Они позволяют зафиксировать состояние имущества, выявить недостатки и служат основанием для принятия решений о проведении ремонтных работ. Для того, чтобы следить за процессом проведения осмотра целесообразно включить в договор управления условие о том, что осмотры общего имущества проводятся с участием председателя или члена совета многоквартирного дома, которые наряду с сотрудниками

управляющей организации подписывают акт, составляемый по итогам осмотра. Это позволит избежать формального отношения при проведении данных работ.

В договоре управления также следует предусмотреть порядок заказа и приемки работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений. Выполнение таких работ может носить плановый и внеплановый характер.

Еще один момент, который нуждается в согласовании сторонами в договоре управления на этапе его заключения – это форма годового финансового отчета управляющей организации о собранных и потраченных средствах. В соответствии с частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса РФ если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе. Вместе с тем, форма такого отчета нигде не прописана, поэтому если ее не предусмотреть в качестве приложения к договору управления, то любая «бумажка», содержащая 2 колонки «начислено» и «потрачено» может быть признана отчетом.

Целесообразно предусмотреть в договоре управления, что отчет должен отвечать следующим требованиям. Отчет по договору управления многоквартирным домом формируется в виде единого документа, утвержденного руководителем управляющей организации и заверенной печатью Управляющей организации. В отчете подлежит отражению следующая информация:

- информация о переходящих остатках/задолженности по содержанию и ремонту общего имущества на начало и конец отчетного периода,

- количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений

- количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижения платы за коммунальные услуги;

- принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании

актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

- порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных работ (в рамках текущего ремонта) с указанием наименования работ, исполнителей и сумм;

- случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ (аварийный ремонт) с указанием видов, объемов, исполнителей и стоимости таких работ

- информацию о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм

- результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме.

- сведения о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг)

- сведения о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

- о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация, касающихся деятельности по управлению Имуществом

- сведения о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа;

- справочная информация о задолженности собственников помещений за предоставленные услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги с разбивкой по квартирам, а также информация о принятых мерах по взысканию задолженности с указанием конкретных мер, принятых в рамках претензионной работы, искового, приказного и исполнительного производства.

Как показывает практика условия договора управления лучше согласовать на этапе первичного заключения договора по обоюдной договоренности сторон. В законодательстве существует процедура оформления протокола разногласий с дальнейшим перенесением урегулирования вопроса заключения договора в суд, но в реальности это не стоит потраченного времени, сил и средств. Не следует работать с компанией, с которой совет дома изначально не может договориться на приемлемые условия договора управления.