ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ: как запишешь, так и заживешь

Судя по обращениям в Контакт-центр при Главе города, активность жителей Ульяновска растет. Граждане хотят участвовать в решении вопросов по содержанию и ремонту общего имущества своего многоквартирного дома. Однако это практически невозможно без знания положений действующего законодательства Российской Федерации. Мы попросили начальника юридического отдела Контакт-центра Димитрия ФЕДОТОВА дать рекомендации нашим читателям о том, как правильно составлять договор управления - основной документ, по которому будет осуществляться управление вашим домом.

Договор управления многоквартирным домом (МКД) является основополагающим. От его содержания будут зависеть условия его исполнения. Обязательными условиями, подлежащими включению в договор управления МКД, согласно части 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, являются:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) 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;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

ВСЕ перечисленные условия, исходя из части 1 статьи 162 ЖК РФ, подлежат утверждению на общем собрании собственников помещений. Это очень важный момент: договор управления может быть заключен только после того, как его условия утвердило общее собрание собственников!

Общее имущество

При определении состава общего имущества особое внимание необходимо уделить границам эксплуатационной ответственности между собственниками и управляющей организацией (УО). Немаловажно также систематически включать в состав общего имущества оборудование, механизмы и иные предметы, которые были установлены/смонтированы дополнительно к общему имуществу в пределах границ эксплуатационной ответственности. Примером такой ситуации может быть установка коллективного (общедомового) прибора учета. При невключении его в состав общего имущества управляющая организация может предпринять меры по недопущению к нему для контроля за показаниями.

Перечень услуг

Смысл утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключается в формировании заказа на те или иные виды услуг и работ. В данном случае рекомендуем дополнительно устанавливать стоимость, периодичность и сроки их выполнения, а в отношении текущего и капитального ремонта определить, где он будет проводиться, с указанием номеров квартир, подъездов и т.д. Это необходимо для прозрачности сведений и возможности контроля со стороны собственников помещений и совета дома за исполнением условий договора управления.

Необходимо обязательно учитывать конструктивные особенности вашего дома, его состояние, которое должно быть отражено в актах весенне-осеннего осмотра. В актах также должны отражаться необходимые мероприятия для создания комфортных и безопасных условий проживания граждан.

- В общении с представителями советов многоквартирных домов жители всегда выражают большую заинтересованность и готовность участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, - говорит Димитрий ФЕДОТОВ. - Таким образом, собственники помещений, в лице совета многоквартирного дома, могут установить фактический необходимый объем работ по содержанию и ремонту общего имущества. При этом перечень работ может изменяться по усмотрению собственников. Однако нужно учитывать: если общее собрание не утвердит предложенные управляющей организацией необходимые виды работ, то ответственность за отсутствие комфортных и безопасных условий проживания, причинение смерти, вреда здоровью и ущерба имущества вполне может быть возложена на самих собственников помещений.

Цена договора

Немаловажным вопросом является порядок определения цены товара.

- Неоднократно Контакт-центр сталкивался с ситуацией, при которой и управляющая организация, и собственники квартир не находят взаимопонимание именно из-за того, что не разбираются в механизме утверждения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, - комментирует ФЕДОТОВ. - Данный механизм регламентирован как Жилищным кодексом РФ, так и Постановлением Правительства РФ №491. Размер платы должен устанавливаться с учетом предложений управляющей организации. Данные нормы не позволяют уменьшать стоимость той или иной услуги по усмотрению граждан.

В свою очередь, УО должна предоставить стоимость услуг и работ по каждому ее виду на единицу измерения. Например, это может выглядеть следующим образом *(см. таблицу)*:

ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Наименование услуги	Стоимость однократного выполнения (руб.)	Нормативная периодичность выполнения (кол-во раз)	Нормативно-правовой акт, указывающий на обязательность выполнения и его периодичность (пункт, часть, статья и наименование НПА)	Стоимость однократного выполнения на 1 кв.м (руб.)	Стоимость при выполнении с учетом нормативной периодичности на 1 кв. м (руб.)
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	__ руб. __ коп.	Ежедневно	Пункт 4.1.7 Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (не носит обязательный характер)	__ руб. __ коп.	__ руб. __ коп.

ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Наименование услуги	Адрес выполнения (указывается № квартиры, подъезда, при ремонте кровли - над какой квартирой и т.п.)	Стоимость работ на единицу измерения (руб./ кв. м, пог. м и т.п.)	Нормативно-правовой акт, указывающий на обязательность выполнения и его периодичность (пункт, часть, статья и наименование НПА)	Объем работ (кв. м, пог. м и т.п.)	Общая стоимость работ (руб.)
Ремонт кровли	кв. _____	____ руб. ____ коп.	ВСН 58-88(Р)	__ кв.м.	__ руб. __ коп.

Данная позиция также подтверждается Постановлением Правительства РФ №731 от 23 сентября 2010 года «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Контроль

При определении порядка контроля нужно четко определить порядок приемки работ и услуг, кем они принимаются (председателем совета многоквартирного дома), в какие сроки. Укажите в договоре порядок подтверждения некачественного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Много вопросов возникает и к форме отчета, предоставляемой УО не позднее 1 квартала следующего года за отчетным (если иное не указано в договоре управления).

- Советам многоквартирных домов мы рекомендуем участвовать в разработке самой формы отчета управляющей организацией, и наши специалисты Контакт-центра готовы консультировать граждан по данному вопросу, - говорит Димитрий ФЕДОТОВ. - В случае необходимости Контакт-центр можно использовать в качестве площадки для переговоров между советом дома и управляющей компанией.

Форму отчета необходимо обязательном порядке утверждать в качестве приложения к договору управления. Кроме того, в форме отчета лучше всего сделать ссылку на конкретный акт приемки выполненных работ/оказанных услуг. Важно также в договоре закрепить право и порядок ознакомления собственников помещений с актами приемки выполненных работ/оказанных услуг и сметами.

Подготовил Алексей Николаев