

Оформляем договор управления домом

Для чего нужен совет многоквартирного дома и что делать, если управляющая компания навязывает свою позицию?

Наш эксперт

Елена Андреева, начальник юридического отдела управления ЖКХ администрации г. Владимира

- Для чего нужен договор управления жилым многоквартирным домом?

- Статья 162 Жилищного кодекса предусмотрела обязательное заключение договора управления в случае выбора собственникам способа управления МКД управляющей организацией. Эта же статья дает нам определение договора управления, согласно которого управляющая организация по заданию собственников (в настоящее время договор считается заключенным если его подписали более 50% собственников) за определенную договором плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД. В договоре должны быть обязательно указаны: состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление (состав определен Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (также регулируется 491 Постановлением), цена договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (который собственники должны регулировать на ежегодном общем собрании собственников МКД) и порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления. Таким образом договор управления обязательно должен быть, однако, в сентябре 2010 года Высший арбитражный суд указал на то, что в статье 162 Жилищного кодекса имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре

соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. При этом требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170

- Где можно взять договор управления жилым многоквартирным домом? Что принять за образец?

- Форма договора управления пока никем не утверждена. Есть 354-е постановление правительства от 6 мая 2011 года, где Минрегионразвития поручено разработать примерные условия этого договора. На сегодняшний день это не сделано.

Чтобы помочь собственникам, наше ведомство разработало условия договора и разместило их на сайте мэрии - vladimir-city.ru. Основные моменты, которые должны быть в договоре, мы прописали. Его можно взять за основу. Можно получить консультацию юристов управления ЖКХ по телефонам: 53-14-12 или 53-26-35. Обращайтесь, мы вам поможем.