



II Всероссийский практический семинар-конференция
«ЖКХ БУДУЩЕГО 2021. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И РЕШЕНИЯ»

Информационно-методическое обеспечение формирования заказа на управление многоквартирным домом

Ирина Валентиновна Генцлер,
Директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

24 июня 2021 г., Москва



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: СДЕЛАЙ САМ!

<http://www.urbanecomonomics.ru/DomDogovorIUE2019>

Цель - помочь активу собственников в МКД
стать полноценным заказчиком услуг по
управлению МКД

РАЗРАБОТАНЫ:

1

Универсальная структура договора
управления МКД

2

Правовая справка по каждому
разделу/вопросу договора

3

Возможные варианты содержания каждого
раздела/вопроса договора

4

Текст для каждого варианта
раздела/вопроса договора

СТРУКТУРА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД

- НАИМЕНОВАНИЕ ДОГОВОРА
- РЕКВИЗИТЫ ДОГОВОРА
- СТОРОНЫ ДОГОВОРА

1. Предмет договора и цели управления многоквартирным домом
2. Общие положения
3. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Порядок изменения перечня услуг и работ
4. Услуги, связанные с предоставлением коммунальных услуг
5. Услуги и работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме
6. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы

7. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления
8. Состав и порядок представления управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме отчётов о выполнении договора управления
9. Порядок взаимодействия сторон
10. Права и обязанности сторон
11. Ответственность сторон
12. Основания и порядок изменения и расторжения договора
13. Срок действия договора и порядок продления срока договора
14. Заключительные положения
15. Перечень приложений к договору
16. Реквизиты и подписи сторон

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме
2. *Протокол (выпуска из протокола) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об утверждении условий договора управления*
3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом
4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
5. Перечень внеплановых работ, незамедлительно выполняемых в случае выявления нарушений и неисправностей общего имущества в многоквартирном доме
6. План работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
7. Сведения о потребителях коммунальных услуг, приборах учета
8. Услуги, связанные с выполнением капитального ремонта
9. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме
10. Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ
11. Форма отчета управляющей организации



ФОРМИРОВАНИЕ ПЕРЕЧНЯ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД



ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА



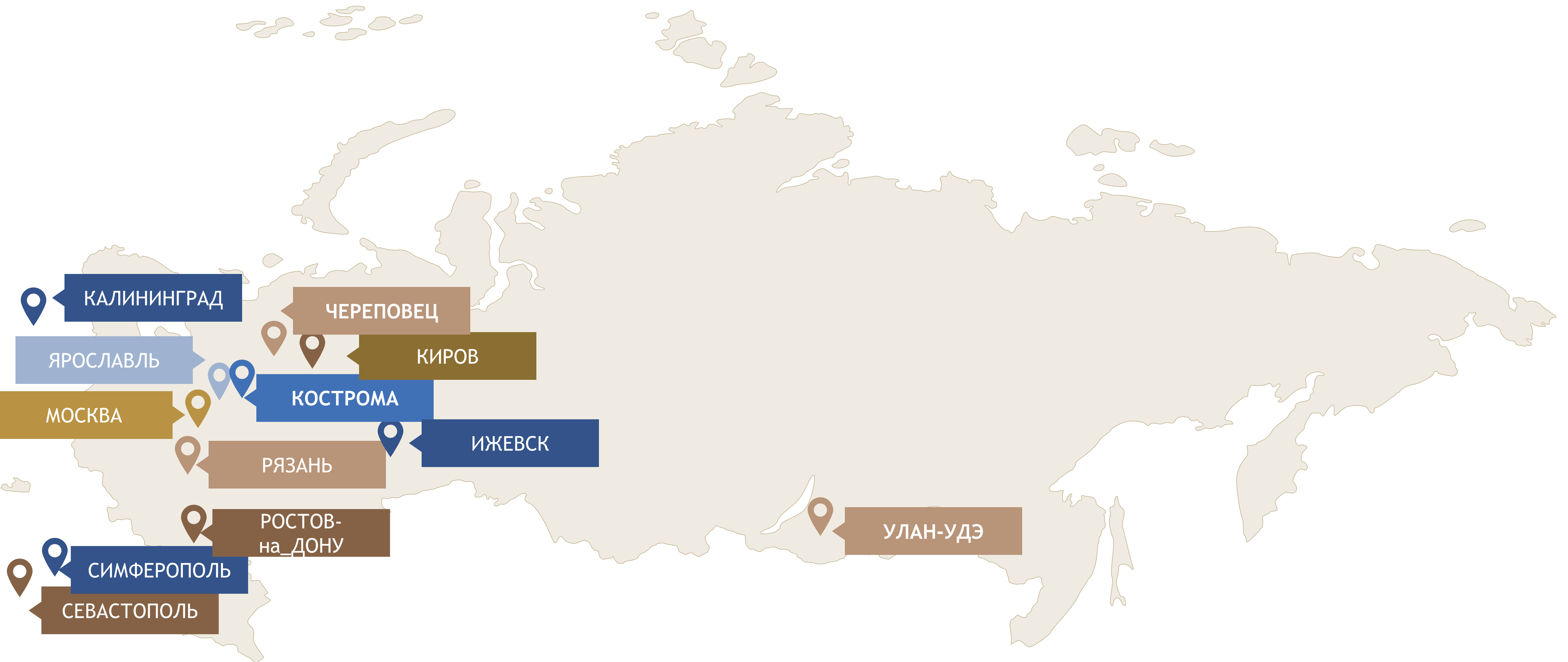
ПЛАН ДЕЙСТВИЙ ПО РАЗРАБОТКЕ И УТВЕРЖДЕНИЮ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД

Этап	Собственники, совет МКД	Управляющая организация
1. Разработка проекта договора	• Опросы, обсуждения для выявления запросов и приоритетов собственников • Формирует проект договора управления МКД • Информировует собственников, получает отклики • Корректирует проект • Направляет проект управляющей организации	• Предоставляет совету МКД информацию о результатах осмотров общего имущества, потребностях в обслуживании, ремонте, замене • Готовит предложения по перечню обязательных и дополнительных работ с обоснованием стоимости • Передает предложение Совету МКД • Рассматривает проект договора, подготовленный советом МКД
2. Переговоры и согласование	• Совместное обсуждение проекта договора управления МКД • Корректирование проекта договора • Совместное информирование собственников, проведение обсуждений • Совместная работа над подготовкой предложений для общего собрания	
3. Утверждение договора	• Утверждение проекта договора управления МКД на общем собрании	• Организация (помощь совету МКД в организации) общего собрания • Информирование собственников о предложениях, выносимых на голосование



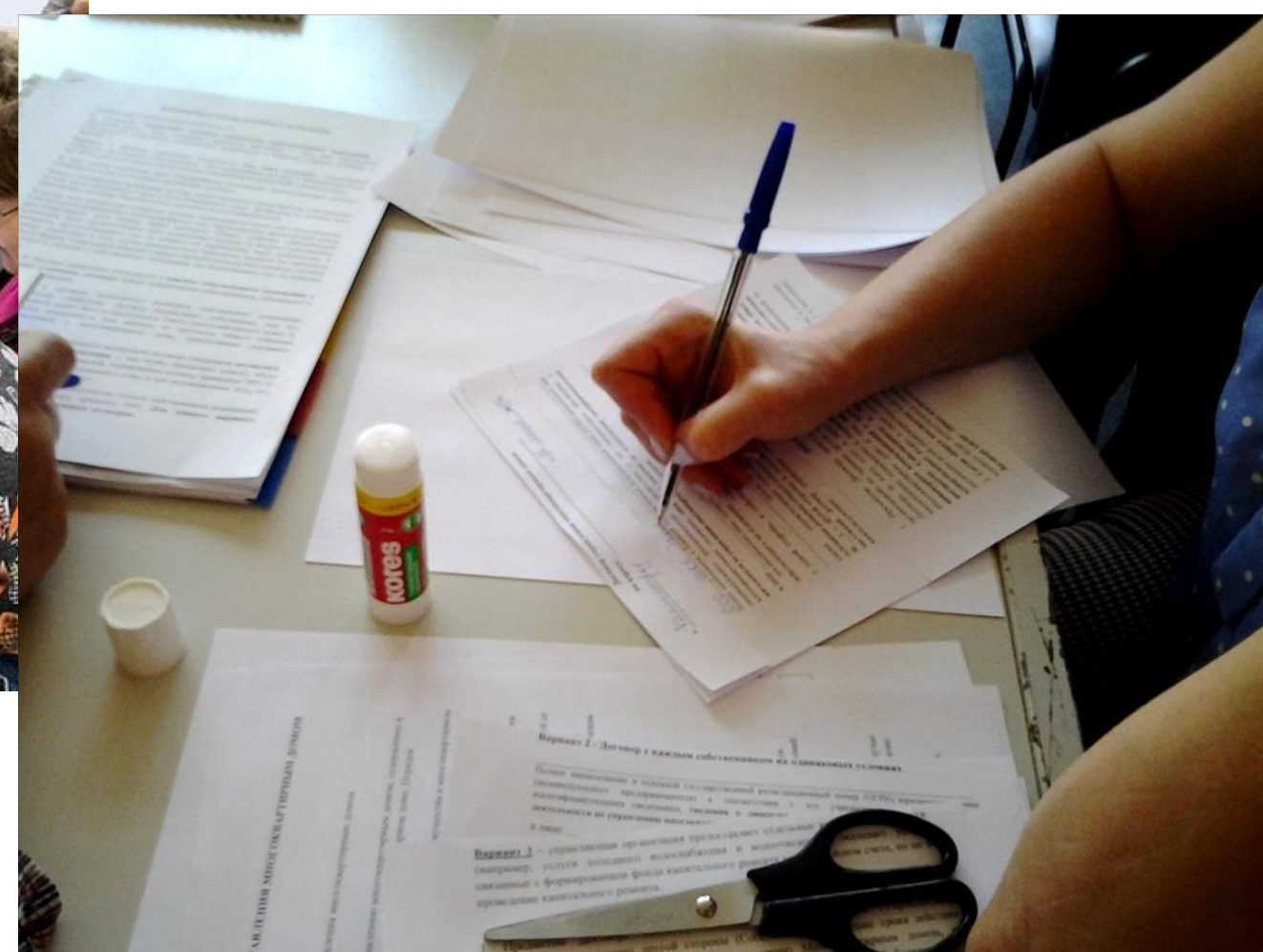
ПРОВЕДЕНО 19 ОБУЧАЮЩИХ СЕМИНАРОВ В 12 ГОРОДАХ

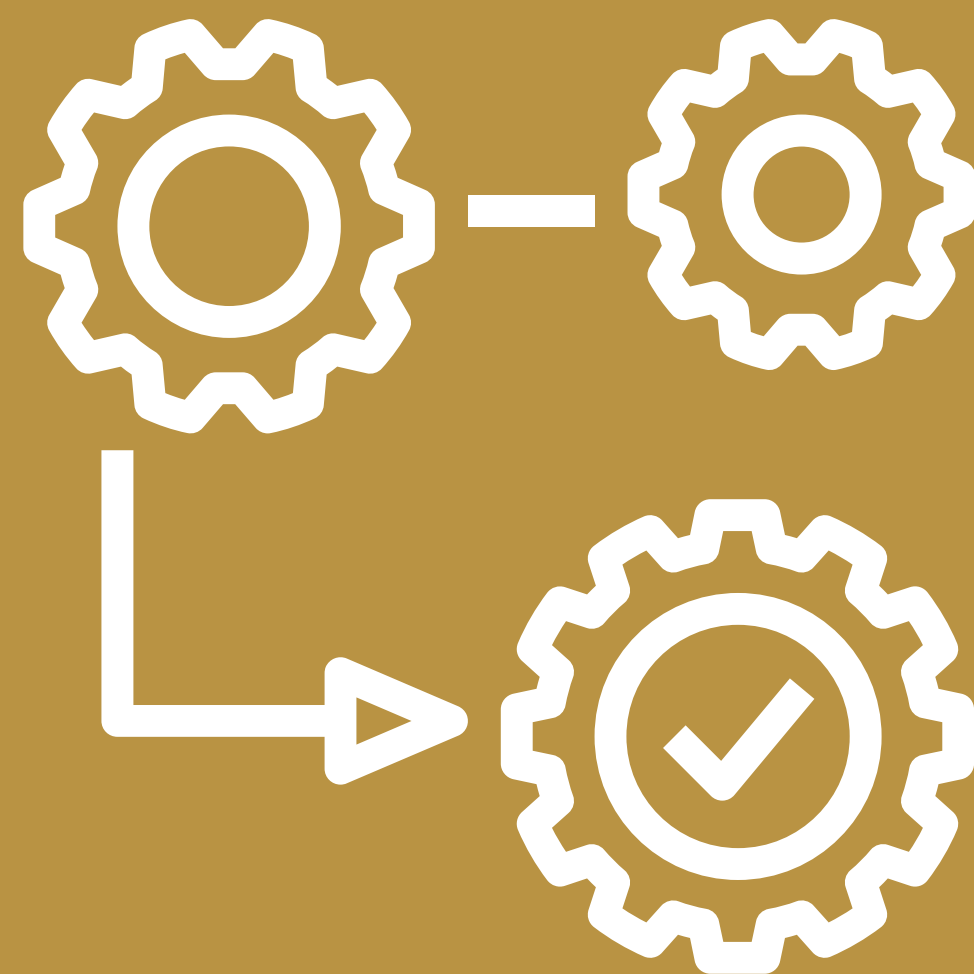
ОБЩЕЕ ЧИСЛО УЧАСТНИКОВ - 810 человек



ПРЯМО В ХОДЕ СЕМИНАРОВ УЧАСТНИКИ РАЗРАБАТЫВАЛИ ПРОЕКТЫ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД

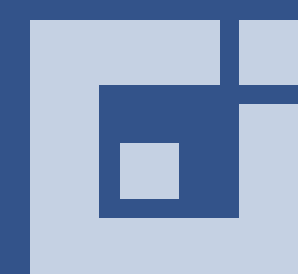
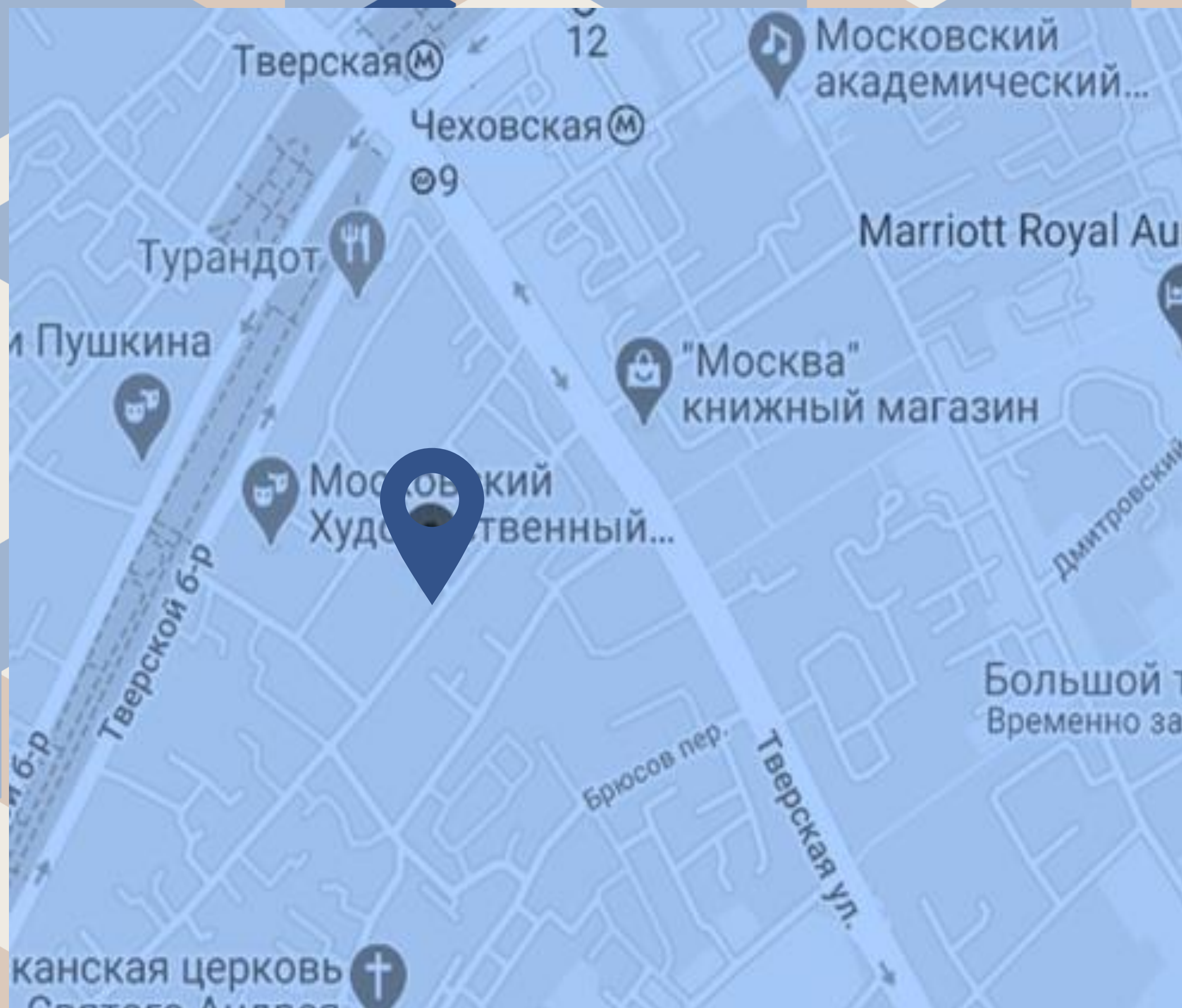
МОДЕЛЬНЫЕ ДОГОВОРЫ: <https://www.urbanecomonomics.ru/research/project/podderzhka-dogovornogo-regulirovaniya-otnosheniy-po-upravleniyu-mnogokvartirnymi>





Станут ли общепринятой практикой индивидуальные договоры управления МКД?

- Актив собственников при определенной информационной-методической поддержке готов быть заказчиком услуг и работ
- Дело за управляющими организациями
- Необходимы изменения законодательства, обеспечивающие приоритетность решений собственников (и их ответственность за принимаемые решения), приоритетность договорного регулирования отношений



ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

