

СОЗДАЕМ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ИНТЕРАКТИВНЫЙ СЕМИНАР

*В рамках проекта
ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: СДЕЛАЙ САМ!,
реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации на развитие
гражданского общества, предоставленного Фондом президентских грантов*



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**

**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**



Проект «Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!»

Цель проекта: предоставить практическую и методическую поддержку и повысить потенциал институтов гражданского общества в жилищной сфере по обучению, консультированию и оказанию помощи собственникам жилья по вопросам формирования заказа на управление общим имуществом в многоквартирном доме и заключения договора управления многоквартирным домом

Целевая аудитория: институты гражданского общества в сфере ЖКХ

Пилотные города: Ижевск, Калининград, Кострома, Ростов-на-Дону, Улан-Удэ, Череповец, Ярославль

Материалы проекта на сайте ИЭГ

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



Информационное сопровождение проекта

- Материалы и новости проекта - на сайте Фонда «Институт экономики города»
<http://www.urbanecomomics.ru>
- Новости проекта и ссылки на материалы - в Facebook
<https://www.facebook.com/UrbanEconomics> и Twitter <https://twitter.com/UrbanEconRu>
- Видео-консультации - на YouTube
<https://www.youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA/videos>
- Федеральный проект "Школа грамотного потребителя"
- Средства массовой информации



Давайте познакомимся

1. Меня зовут...
2. Я занимаюсь..., представляю организацию...
3. Я участвую в этом семинаре, потому что ...



Цель и задачи семинара

Цель семинара:

Выработать подходы к созданию договора управления многоквартирным домом, отражающего особенности дома и интересы собственников

Задачи семинара:

- **обсудить структуру договора управления как универсальную основу**
- **отработать варианты определения существенных условий договора управления**
- **рассмотреть методику использования материалов семинара для оказания поддержки собственникам**



Общие подходы к формированию договора управления

- **УНИВЕРСАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ДОГОВОРА**
- **ВАРИАТИВНОСТЬ СОДЕРЖАНИЯ РАЗДЕЛОВ ДОГОВОРА**
 - В РАМКАХ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
 - С УЧЁТОМ ОСОБЕННОСТЕЙ МКД И ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКОВ



Структура материалов для работы на семинаре

- **ОБЩАЯ СТРУКТУРА ДОГОВОРА**
- **ПО СУЩЕСТВЕННЫМ УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА:**
 - ПРАВОВАЯ СПРАВКА
 - СТРУКТУРА РАЗДЕЛА ДОГОВОРА
 - ВАРИАНТЫ СОДЕРЖАНИЯ УСЛОВИЙ

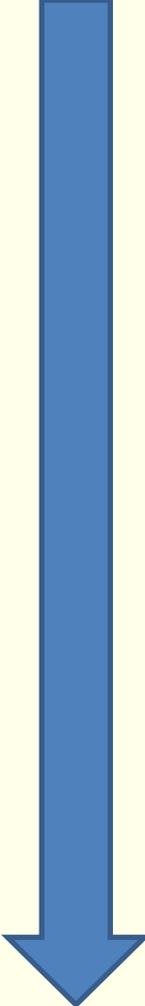


Порядок работы на семинаре

- **ВВОДНАЯ ЧАСТЬ**
- **РАБОТА В ГРУППАХ**
- **ОБСУЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ГРУППОВОЙ РАБОТЫ**
- **ДИСКУССИЯ ПО ПРОБЛЕМНЫМ ВОПРОСАМ**
- **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**



Последовательность работы над проектом договора управления

- 
- **1. ИЗУЧАЕМ РЕКОМЕНДУЕМУЮ УНИВЕРСАЛЬНУЮ СТРУКТУРУ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ**
 - **2. РАБОТАЕМ ПО РАЗДЕЛАМ ДОГОВОРА, НАЧИНАЯ С ПЕРВОГО. ЕСЛИ В РАЗДЕЛЕ ЕСТЬ ССЫЛКА НА ПРИЛОЖЕНИЕ, ИЗУЧАЕМ И ПРИЛОЖЕНИЕ**
 - **3. ИЗУЧАЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К СООТВЕТСТВУЮЩЕМУ РАЗДЕЛУ ДОГОВОРА («ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ»)**
 - **4. РАССМАТРИВАЕМ ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ СОДЕРЖАНИЯ РАЗДЕЛА, ВЫБИРАЕМ НАИБОЛЕЕ ПОДХОДЯЩИЙ ВАРИАНТ**
 - **5. ИЗУЧАЕМ ФОРМУЛИРОВКИ ТЕКСТА РАЗДЕЛА, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ВЫБРАННОМУ ВАРИАНТУ. ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ КОРРЕКТИРУЕМ ТЕКСТ**
 - **6. ВСТАВЛЯЕМ ТЕКСТ В ПРОЕКТ ДОГОВОРА**
 - **7. ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ПРОЕКТА ДОГОВОРА ПРОВЕРЯЕМ ВЕСЬ ТЕКСТ, ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ КОРРЕКТИРУЕМ**



Порядок работы с разделами договора

➤ Возможны следующие варианты наименования договора:¶

➔ **Вариант 1:** указать наименование договора в соответствии со статьей 162 ЖК РФ — «Договор управления многоквартирным домом».¶

Вариант 2: указать в наименовании договора в соответствии со статьей 162 ЖК РФ также адрес многоквартирного дома.¶

Рекомендация: использовать вариант 2, чтобы обеспечить «адресность» заключаемого договора — конкретный объект управления (многоквартирный дом).¶

➤ **ФОРМУЛИРОВКИ ДЛЯ ТЕКСТА ДОГОВОРА¶**

Выберите и вставьте в проект договора наиболее подходящий для вашего случая вариант из ниже следующих:¶

➤ **Вариант 1:¶**

✂

Договор управления многоквартирным домом¶

✂

Вариант 2:¶

✂



Работа в группах

- **4 группы по 5-7 человек**
- **Каждая группа разрабатывает проект основных условий договора для одного из типовых домов**
- **Тренер устанавливает время для работы над каждым разделом**
- **Результаты работы каждой группы представляются аудитории и обсуждаются**



Существенные условия договора управления (ст. 162 ЖК РФ)

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ (*ресурсоснабжающей организацией*);
- 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, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ (*ресурсоснабжающей организацией*);
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.



Структура договора управления

- **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 и работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**
 5. **Услуги, связанные с предоставлением коммунальных услуг**



Структура договора управления (продолжение)

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



Структура договора управления (продолжение)

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 сторон
- ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложения к договору

- 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме
- 2. *Протокол (выписка 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. Услуги, связанные с выполнением капитального ремонта
- 8. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме
- 9. Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
- 10. Примерна форма отчета управляющей организации о выполнении договора управления



Взаимосвязь положений договора



Начальные положения договора управления МКД

- **НАИМЕНОВАНИЕ ДОГОВОРА**
 - **РЕКВИЗИТЫ ДОГОВОРА**
 - **СТОРОНЫ ДОГОВОРА**



Наименование договора: варианты

- **Вариант 1:** договор управления многоквартирным домом
- **Вариант 2:** договор управления многоквартирным домом по адресу: _____
- **Вариант 3:** договор управления многоквартирным домом по адресу _____ + «город» и «дата» его заключения
 - Вопрос для обсуждения: как определить дату заключения договора?



Стороны договора: варианты

- **Управляющая организация**
- **Собственники помещений в МКД:**
 - **Вариант 1: Договор - один документ, подписанный всеми (большинством) собственников**
 - **Вариант 2: Договор заключается с каждым собственником отдельно на одинаковых условиях, указанных в решении ОСС МКД**



Раздел 1 договора управления МКД

- ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
- СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
 - ЦЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ



Предмет договора: варианты

- **Определён ст. 162 ЖК РФ**
- **Особенности определяются следующими факторами:**
 - **а) предоставляет ли УО коммунальные услуги, или собственники заключили «прямые» договоры с ресурсоснабжающими организациями;**
 - **б) отвечает ли УО за организацию капитального ремонта, услуги по формированию фонда капремонта на специальном счёте, или за выполнение капитального ремонта отвечает региональный оператор**



Состав общего имущества: варианты

- **Вариант 1:** общие сведения о составе ОИ без детальных характеристик и сведений о техническом состоянии каждого элемента
- **Вариант 2:** сведения о составе ОИ с общим описанием элементов и сведениями об их техническом состоянии, но без детальных количественных характеристик
- **Вариант 3:** детальные и актуальные сведения о составе ОИ, включая описание всех элементов, сведения об их качественных и количественных характеристиках и показателях технического состояния



Цели управления МКД: варианты

- **Вариант 1. Не указывать цели управления**
- **Вариант 2. Определить цели управления так, как они определены законодательством (с учетом предоставления / непредоставления КУ)**
- **Вариант 3. Детализировать цели управления применительно к состоянию ОИ, дополнить иными целями собственников**
 - **Вопрос для обсуждения: важно ли формулировать в договоре цели управления?**



Раздел 3 договора управления МКД

- **ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ УСЛУГ И РАБОТ**



Перечень услуг и работ по управлению МКД: варианты

- **Вариант 1.** УО оказывает все услуги по управлению МКД в соответствии с требованиями законодательства (обязательные услуги), без приведения перечня услуг в договоре
- **Вариант 2.** Приводится перечень обязательных услуг по управлению МКД (исходя из требований жилищного законодательства) – в тексте договора или в приложении к договору.
- **Вариант 3.** Приводится перечень услуг по управлению МКД, включая:
 - а) обязательные услуги по управлению МКД (исходя из требований жилищного законодательства);
 - б) иные управленческие услуги, необходимые для достижения целей управления многоквартирным домом, определенных собственниками помещений



Подходы к формированию перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества



Раздел 6 договора управления МКД

- **Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы**



- **Вариант 1. Плата за весь перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту определяется как единая величина**
- **Вариант 2. Плата определяется как сумма стоимости основных «блоков» услуг и работ - стоимости услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту помещений**
- **Вариант 3. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту определяется как сумма стоимостей каждой услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**



Предложение для обсуждения: Дифференцированный размер платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества



Вопросы для дискуссии

- **Чьи деньги: управляющей организации или собственников?**
- **Имеют ли собственники право контролировать расходование денег управляющей организацией?**
- **Нужно ли в договоре устанавливать условия для управляющей организации по ограничению пользования деньгами?**
 - Если да, то каким способом?



Раздел 7 договора управления МКД

- **Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления**



Порядок осуществления контроля за выполнением обязательств управляющей организации по договору управления: варианты

- **Лицо, осуществляющее контроль:**
 - Вариант 1: любой собственник помещений в МКД
 - Вариант 2: представитель всех собственников (совет МКД, председатель совета МКД, комиссия собственников)
- **Порядок контроля:**
 - Вариант 1: по отчётам, предоставляемым УО
 - Вариант 2: в случаях и по процедурам, предусмотренным договором (в процессе выполнения работ, подписание актов выполнения работ, контроль по результатам осмотров, по результатам сторонней экспертизы и др.)
- **Предоставление УО информации собственникам:**
 - Вариант 1: по запросу собственников
 - Вариант 2: в установленные договором сроки и с установленной договором периодичностью



Раздел 8 договора управления МКД

- **Состав и порядок представления управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов о выполнении договора управления**



Состав и порядок представления отчетов о выполнении договора управления: варианты

- **Периодичность отчетов:**
 - Вариант 1: годовой отчет
 - Вариант 2: периодичность устанавливается договором
- **Содержание и форма отчетов:**
 - Вариант 1: по форме ГИС ЖКХ
 - Вариант 2: по форме Минстроя России
 - Вариант 3: по форме, установленной договором
- **Порядок представления и рассмотрения отчетов**
 - Годовой отчет – общее собрание собственников
 - Промежуточные (периодические) отчеты – совет МКД
- **Оценка деятельности УО по итогам рассмотрения отчета**



План действий по разработке и утверждению договора управления

Этап	Собственники, совет МКД	Управляющая организация
1. Разработка проекта договора	<ul style="list-style-type: none"> • Опросы, обсуждения для выявления запросов и приоритетов собственников • Формирует проект договора управления МКД • Информировует собственников, получает отклики • Корректирует проект • Направляет проект управляющей организации 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Совместное обсуждение проекта договора управления МКД • Корректирование проекта договора • Совместное информирование собственников, проведение обсуждений • Совместная работа над подготовкой предложений для общего собрания 	
3. Утверждение	<ul style="list-style-type: none"> • Утверждение проекта договора управления МКД на общем собрании 	<ul style="list-style-type: none"> • Организация (помощь совету МКД в организации) общего собрания • Информирование собственников о предложениях, выносимых на голосование



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2017 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu



youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

