



Фестиваль мастеров управления многоквартирными домами
в рамках VI МОСКОВСКОГО ФОРУМА В СФЕРЕ ЖКХ
«20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации»

Договор управления многоквартирным домом как заказ собственниками услуг и работ профессиональной управляющей организации

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор Направления «Городское хозяйство»

25 октября 2024 г., г. Москва



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: СДЕЛАЙ САМ!

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



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

Целевые группы:

-  советы МКД
-  правления ТСЖ/ЖСК
-  инициативные собственники
-  НКО в жилищной сфере

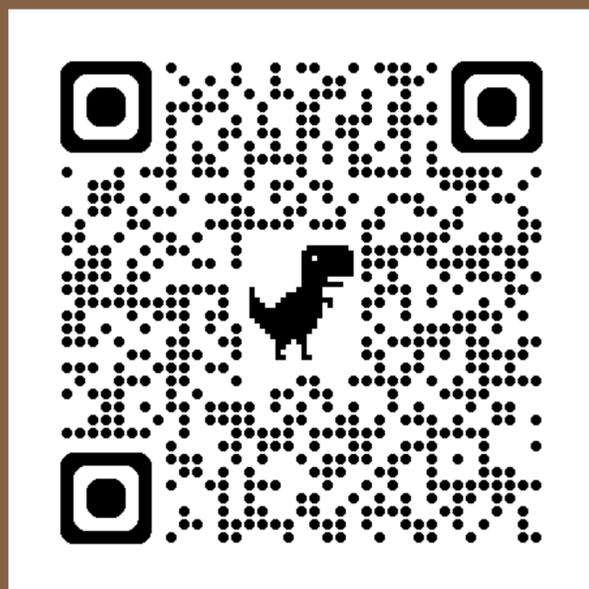
Разработанные материалы могут использоваться:

-  управляющими организациями
-  органами местного самоуправления
-  застройщиками
-  СРО управляющих организаций



РАЗРАБОТАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

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



Блок #1

Универсальная структура договора управления МКД

Блок #2

СПРАВОЧНИК (правовая справка к каждому разделу/вопросу договора)

Блок #3

Возможные подходы, варианты содержания каждого раздела/условия договора

Блок #4

Формулировки условий договора для разных вариантов

Блок #5

рекомендации по взаимодействию актива собственников с управляющей организацией при разработке проекта договора управления

Страница проекта на сайте Института экономики города: <http://www.urbanecconomics.ru/DomDogovorIUE2019>



О нас | Клиентам и грантодателям | Исследования | Центр общественных связей

[Главная](#) » [Исследования](#) » [Проекты ИЭГ](#)

Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!

Проект ИЭГ "Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!" получил поддержку по итогам второго в 2018 году Конкурса на предоставление грантов Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества.

МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА

Презентации:

Создаем договор управления многоквартирным домом. Интерактивный семинар
Взаимодействие управляющей организации и собственников как основа "экономики дома"

Документы:

Структура договора управления многоквартирным домом

Наименование договора, реквизиты договора и 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, связанные с капитальным ремонтом 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 ее обязательств по договору управления
8. Состав и порядок представления управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов 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



МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА

Приложения к договору:

Приложение 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме

Приложение 2. Протокол (выписка из протокола) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об утверждении условий договора управления

Приложение 3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

Приложение 4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Приложение 5. Перечень внеплановых работ, незамедлительно выполняемых в случае выявления нарушений и неисправностей общего имущества в многоквартирном доме

Приложение 6. План работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Приложение 7. Сведения о потребителях коммунальных услуг, приборах учета

Приложение 8. Услуги, связанные с выполнением капитального ремонта

Приложение 9. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Приложение 10. Форма акта приемки оказанных услуг, выполненных работ

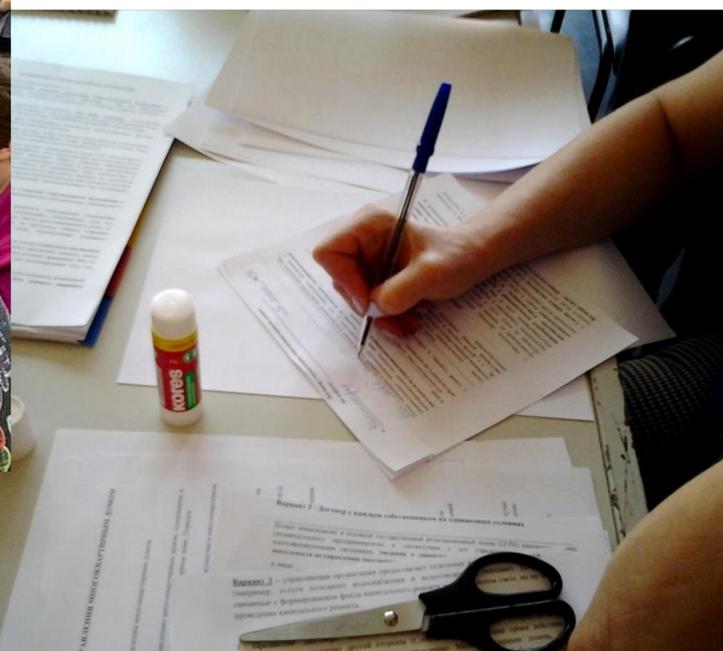
Приложение 11. Форма отчета управляющей организации

СПРАВОЧНИК



ПРЯМО В ХОДЕ СЕМИНАРОВ В ПИЛОТНЫХ ГОРОДАХ УЧАСТНИКИ РАЗРАБАТЫВАЛИ ПРОЕКТЫ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД

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



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 (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. 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



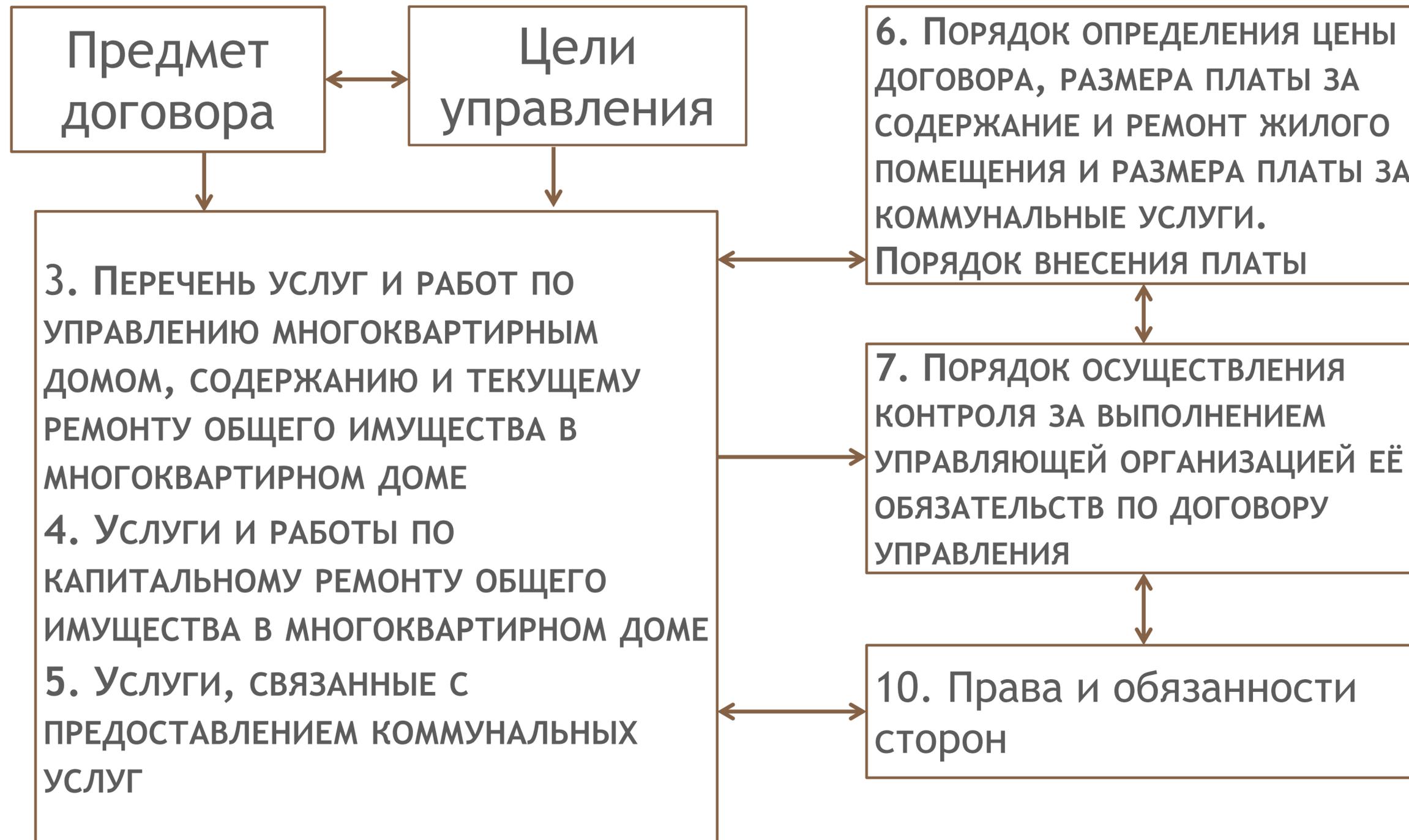
АЛГОРИТМ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ДОГОВОРА



После завершения работы над разделами проекта договора рекомендуется прочитать весь текст, проверить на отсутствие противоречий, пробелов



ВЗАИМОСВЯЗЬ ПОЛОЖЕНИЙ ДОГОВОРА



ПРИМЕР: цели управления многоквартирным домом

Из СПРАВОЧНИКА

Цели управления многоквартирным домом определены Жилищным кодексом как требования к осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом и как результаты, которые должны быть обеспечены такой деятельностью:

«**Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса <прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями>, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем).**»

Часть 2 статьи 162 ЖК РФ

Возможные варианты определения целей управления многоквартирным домом в договоре

Вариант 1. Не указывать специально цели управления многоквартирным домом, если они полностью совпадают с целями, установленными законодательством, и отражены в предмете договора.

Вариант 2. Определить в договоре цели управления многоквартирным домом так, как они определены законодательством, с учетом особенностей предоставления коммунальных услуг (управляющей организацией либо по прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями).

Вариант 3. Детализировать цели управления многоквартирным домом применительно к конкретной ситуации (состоянию общего имущества), дополнить иными целями собственников в отношении общего имущества в многоквартирном доме, не противоречащими требованиям законодательства.

РЕКОМЕНДАЦИИ: детализировать цели управления многоквартирным домом в договоре. Определение дополнительных целей управления МКД зависят от того, соответствует или нет многоквартирный дом на момент заключения договора обязательным требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в МКД, каковы желания и финансовые возможности собственников помещений в МКД.

Вариант 3.1. Состояние общего имущества соответствует обязательным требованиям, основная цель управления МКД - сохранить (поддерживать) его существующее техническое состояние, дополнительными целями управления МКД могут быть повышение комфортности и безопасности проживания до более высокого уровня, снижение расходов собственников на оплату коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, др.

...
Вариант 3.3. Состояние отдельных элементов общего имущества не соответствует обязательным требованиям технических регламентов, финансовые возможности не собственников не позволяют осуществить комплексный капитальный ремонт (реконструкцию) дома, при этом целью управления домом может быть улучшение его технического состояния путем проведения выборочных работ по капитальному ремонту отдельных конструкций, общедомовых инженерных систем.

...
Вариант 3.5. Многоквартирный дом недавно сдан в эксплуатацию, значительная доля собственников рассматривают свои затраты на строительство дома как инвестиции, поэтому заинтересованы в повышении рыночной стоимости квартир при приемлемых текущих затратах, каким образом, не знают, ждут предложений от управляющей организации.

...
Вариант 3.6. Проектный срок эксплуатации МКД подходит к концу, дом ветхий, собственники не заинтересованы в реконструкции дома, они хотят прожить в нем последние 2-3 года с минимальными затратами (но без претензий со стороны надзорных органов), а затем с минимальными же затратами снести дом и извлечь выгоду из земельного участка, входящего в состав общего имущества.

ФОРМУЛИРОВКА ДЛЯ ТЕКСТА ДОГОВОРА

Вариант 3.1.

3. Целью управления Многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем граждан, состояния Общего имущества в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, доступности пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальными услугами в соответствии с уровнем благоустройства Многоквартирного дома.

4. Иными целями управления Многоквартирным домом дополнительно к целям, указанным в пункте 3 настоящего Договора, являются:

а) обеспечить снижение расходов собственников помещений на оплату коммунальных услуг (ресурсов), в том числе на общедомовые нужды;

б) повысить комфортность и безопасность проживания граждан в Многоквартирном доме в сравнении с уровнем, существующим на момент заключения настоящего Договора.



ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ПОДХОД К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЕРЕЧНЯ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

Объединение требований Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ № 491) и Минимального перечня услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (ПП РФ № 290)



ПРЕДЛАГАЕМЫЙ ПОДХОД К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМЕ ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД

Приложение 11
к договору управления многоквартирным домом

Форма годового отчета управляющей организации по выполнению договора
ОТЧЕТ

управляющей организации _____
о выполнении договора управления многоквартирным домом по адресу: _____
за 20__ год

1. Результаты осмотра общего имущества в многоквартирном доме и оценки его технического состояния

Количество проведенных управляющей организацией осмотров общего имущества в многоквартирном доме - _____

Акт (акт) осмотра и оценки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме доступны _____

По результатам осмотра на « ____ » _____ г. техническое состояние следующих элементов общего имущества не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации:

В том числе техническое состояние следующих элементов общего имущества создает угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, сохранности Общего имущества и имущества собственников помещений и иных лиц:

Управляющей организацией подготовлены предложения по приведению технического состояния общего имущества в соответствие требованиям законодательства Российской Федерации. Предложения доступны _____

2. Информация о выполнении услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (плановых услуг и работ):

Наименование услуги, работы	Единица измерения	Количество (объем) услуг, работ		Общая стоимость, руб.		Документ, подтверждающий оказание услуг, выполнение работ	Причины отклонения от плановых показателей
		по плану	фактически	по плану	фактически		
ИТОГО:							



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМЕ ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД (2)

3. Информация о выполненных работах по текущему (капитальному) ремонту

Наименование работ по ремонту	Сроки выполнения работ		Объемы выполненных работ		Стоимость проведенных работ	
	по плану	фактические	по плану	фактически	по плану	фактически
Итого за отчетный период						
Сумма сформированных средств в фонде текущих ремонтов						
Превышение стоимости выполненных работ над средствами в фонде ремонтов						

4. Информация о выполненных неотложных и аварийных работах (внеплановых работах)

Описание неотложных и аварийных работ	Дата проведения	Стоимость работ	Источники оплаты неотложных и аварийных работ:						№ и дата акта приемки неотложных и аварийных работ
			средства резервного фонда	средства фонда текущего ремонта	дополнительные взносы собственников	доходы от использования общего имущества	Бюджетные средства	Собственные средства управляющей организации	
ИТОГО:									
Сумма сформированных средств в резервном фонде									
Превышение стоимости выполненных работ над средствами в резервном фонде									



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМЕ ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД (3)

5. Информация об изменениях в перечне услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным договором

Наименование услуг, работ	Изменения перечня услуг и работ (включение, исключение)	Плановая стоимость услуг, работ	Дата изменения перечня услуг, работ	Основание для изменения перечня услуг и работ

6. Информация о случаях нарушения условий договора управления в отношении услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества

Описание нарушения	Дата выявления нарушения	Документ, в котором зафиксировано нарушение	Сроки (даты) устранения выявленных нарушений	Снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с нарушениями

7. Информация о предоставленных коммунальных услугах, о произведенных расчетах с ресурсоснабжающими организациями

Вид коммунальной услуги	Ед. изм.	Общий объем потребления (в натуральных показателях)	Начислено потребителям	Оплачено потребителем	Задолженность потребителей	Начислено поставщиком коммунального ресурса	Оплачено поставщику коммунального ресурса	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса	Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику коммунального ресурса

8. Информация о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации

Описание нарушения	Дата выявления нарушения	Документ, в котором зафиксировано нарушение	Сроки (даты) устранения выявленных нарушений	Снижение платы за коммунальные услуги в связи с нарушениями



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМЕ ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД (4)

9. Информация о фактах причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведениях о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества

Описание ущерба, причинённого действиями (бездействием) управляющей организации	Дата причинения ущерба	Документ, в котором зафиксировано причинение ущерба	Сведения о возмещении ущерба или об устранении порчи общего имущества	Документ, подтверждающий возмещение ущерба или устранение порчи общего имущества

10. Информация о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб)

За отчетный период поступило _____ обращений, заявлений, жалоб, предложений.

Все поступившие обращения, заявления, жалобы, предложения зафиксированы в журнале обращений.

Приняты меры по _____ обращениям (___% от общего числа обращений).

Не приняты меры по _____ обращениям (___% от общего числа обращений).

Информация об обращениях, по которым не приняты меры:

Содержание обращения	Дата обращения	Причины, по которым не приняты меры по обращению

11. Информация о суммах, полученных и использованных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Кварталы (вариант-месяцы) отчетного периода	Сумма поступивших средств	Направления расходования поступивших средств	Сумма расходов по направлениям
1-й квартал		1.	
		2.	
		3.	
2-квартал		1.	
		2.	
		3.	
3-квартал		1.	
		2.	
		3.	
4-квартал		1.	
		2.	
		3.	
Итого за отчетный период			



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМЕ ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД (5)

12. Результаты сверки взаиморасчетов собственников помещений в многоквартирном доме и управляющей организации за оказанные услуги и выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (руб.)

Вид услуг и работ	Оплата собственниками услуг и работ в течение отчетного года		Стоимость оказанных услуг и выполненных управляющей организацией работ за год	Задолженность/остаток средств (- / +)		
	Начислено (с учетом перерасчета за нарушения)	внесено		на начало года	за отчетный год	итого на конец года
Управление и содержание общего имущества						
Неотложные и аварийные работы (резервный фонд)						
Текущий ремонт						
Коммунальные услуги						
Итого:						
Поступления по договорам об использовании общего имущества						
ИТОГО задолженность/остаток средств:						

13. Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении должников по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Количество должников на начало отчетного периода	Направлено претензий	Направлено исковых заявлений	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	Количество должников на конец отчетного периода

14. Информация о фонде капитального ремонта многоквартирного дома (в случае, если управляющая организация является владельцем специального счета)

Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода	Задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт на начало отчетного периода	Начисленные взносы на капитальный ремонт в отчетном периоде	Поступившие взносы на капитальный ремонт в отчетном периоде	Сумма средств фонда капитального ремонта, использованных в отчетном периоде	Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода	Задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт на конец отчетного периода



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМЕ ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД (6)

15. Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении должников по уплате взносов на капитальный ремонт (если управляющая организация оказывает такую услугу)

Количество должников на начало отчетного периода	Направлено претензий	Направлено исковых заявлений	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	Количество должников на конец отчетного периода

16. Сведения о состоянии реестра собственников помещений в многоквартирном доме

Общее количество собственников в многоквартирном доме	Количество собственников, сведения о которых внесены в реестр на начало отчетного периода	Количество изменений, внесенных в реестр в отчетном периоде	Количество собственников, сведения о которых содержатся в реестре на конец отчетного периода

17. Предложения собственникам о внесении изменений, дополнений к договору управления многоквартирным домом

Раздел договора управления, в который предлагается внести изменения	Содержание предлагаемых изменений	Обоснование предлагаемых изменений

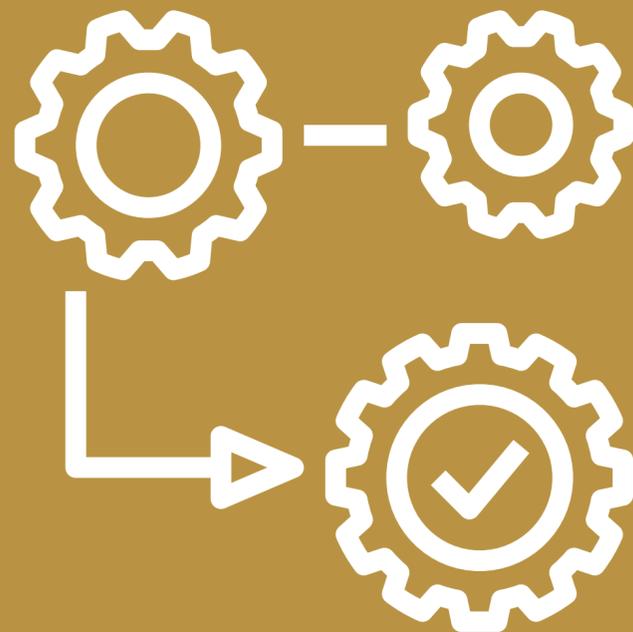


ПЛАН ДЕЙСТВИЙ ПО РАЗРАБОТКЕ И УТВЕРЖДЕНИЮ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

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 • Информировывает собственников, получает отклики • Корректирует проект • Направляет проект договора 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 договора	<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
4. Подписание договора	<ul style="list-style-type: none"> • Подписание договора управления, утвержденного общим собранием, уполномоченным общим собранием лицом или • Содействие управляющей организации при подписании договора собственниками 	<ul style="list-style-type: none"> • Подписание договора, утвержденного общим собранием • Организация подписания договора уполномоченным лицом или всеми (большинством) собственниками помещений в МКД



ВЫВОДЫ по результатам проекта:



- Актив собственников при определенной информационной-методической поддержке готов быть заказчиком услуг и работ по управлению МКД
- Управляющие организации только в редких случаях готовы выработать условия договора совместно с собственниками
- 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) 212-05-11

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

