Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom

Договор управления МКД

Понятие договора управления закреплено в п. 2 ст. 162 ЖК РФ.
Договор управления заключается между двумя сторонами. Одна сторона – управляющая организация, а другой стороной могут выступать:

- собственники помещений в МКД,
- органы управления ТСЖ,
- органы управления жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива,
- лицо, принявшее помещение от застройщика,
- застройщик.

По ДУ управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы, оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам, нанимателям и арендаторам и заниматься другой работой, связанной с управлением многоквартирным домом.

Таким образом, договор управления – это двусторонний договор, который заключается на определённый срок, на возмездной основе.
Управляющая организация по договору управления отвечает за три основных направления своей работы:

- содержание и текущий ремонт МКД – это минимальный перечень работ и услуг (ПП РФ от 03.04.2013 № 290);
- управление МКД – это всё, начиная от ведения технической документации и заканчивая претензионной работой с собственниками;
- предоставление коммунальных услуг.

УО должна осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Главная цель управления – создание благоприятных и безопасных условий в доме, согласно санитарным нормам и правилам.

В некоторых договорах управления прописывают дополнительные цели управления. Например, управляющая организация при заключении договора может брать на себя доведение класса энергоэффективности дома до определённого уровня.

ДУ включает обязательные условия, которые продиктованы ГК РФ и ЖК РФ, – это часть, которая обязательно должна быть в договоре.

Кроме того, в договор включаются и условия по договорённости сторон, которые не предусмотрены Гражданским и Жилищным кодексом, или для них есть формулировка «если иное не установлено договором управления».

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии договора управления (п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

Кроме того, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в МКД отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчёт в ГИС ЖКХ. В договоре управления можно прописать и другой срок для отчётности (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

Права УО

У управляющей организации есть возможность самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по договору управления. А также она имеет право перепоручить выполнение обязательств по ДУ другим организациям, но ответственность за предоставление качественных услуг в любом случае несёт сама УО.
Управляющая организация имеет право выходить на общее собрание собственников со своими предложениями по поводу установления на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- тарифов и перечней работ и услуг, предусмотренных договором управления, – увеличивать его или уменьшать (но не делать менее минимального перечня).

- Договор управления как лицензионное требование
- Договор управления и ГК РФ
- Публичность договора управления
- Требования к договору управления
- Контроль за выполнением обязанностей по договору управления МКД

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom