

РОССИЙСКАЯ ОБЪЕДИНЕННАЯ ДЕМОКРАТИЧЕСКАЯ
ПАРТИЯ «ЯБЛОКО»

**Договор управления многоквартирным домом:
как не дать себя одурачить**

(Школа активного горожанина - ШАГ)



Дорогие друзья!

Более шести лет в нашей стране действует Жилищный кодекс, в соответствии с которым мы, граждане - собственники квартир, несем ответственность за содержание наших домов. Но, к великому сожалению, до сегодняшнего дня большинство из нас так и не осознало себя собственниками и плохо представляет, как можно распоряжаться своим жильем с пользой и выгодой для себя, и как, отстаивая свои интересы, беречь свой карман.

Именно мы, жители, являемся центральным звеном для жилищно-коммунального хозяйства. Именно наши деньги дают нам возможность, как потребителям, ставить и диктовать свои условия не только в части получения качественных услуг, но и стоимости этих услуг и тарифов. Главное помнить, что все отношения, в которые вступают собственники или наниматели квартир с жилищно-коммунальной сферой, должны быть построены на **РАВЕНСТВЕ УЧАСТНИКОВ, НЕПРИКОСНОВЕННОСТИ СОБСТВЕННОСТИ и СВОБОДЕ ДОГОВОРА**. Этого требует закон, этого требует Гражданский кодекс (ч. 1. ст. 1).

«ЯБЛОКО» считает, что только правовая подкованность и настойчивость жильцов смогут преодолеть безразличие коммунальной системы к нашим потребностям.

Председатель

Российской объединенной демократической партии «ЯБЛОКО»

Сергей Митрохин

78

Вы платите за квартиру две, три, четыре, пять тысяч рублей в месяц? Есть способ сэкономить 20-30%.

Вы не видите, на что идут ваши деньги? Есть способ достоверно узнать, как они расходуются.

Прочитайте внимательно договор управления вашим домом. Если его у вас нет, то потребуйте его в управляющей организации, которая обслуживает - ваш дом (ЖЭУ, МУП, ГУП). Изучите полученный договор управления и посмотрите, насколько его положения отвечают вашим интересам, не нарушают ли они ваши права, как потребителей. Обратите внимание на дату подписания договора и сроки его действия. Не пора ли пересмотреть договор управления вашим домом с организацией, которая предоставляет услуги: коммунальные и по содержанию и ремонту дома?

Процесс заключения договора управления, как вы можете догадаться, дело непростое. Однако если следовать здравому смыслу и не пожалеть времени на усвоение десяти основных, правил заключения договора, то вы успешно с этой задачей справитесь.

Правило 1. Совместные действия лучше индивидуальных

Вы можете остаться один на один с профессионалами, которые собаку съели на управлении домами (а также - на вытягивании денег из вашего кармана). Шансы получить нормальный договор у вас в этом случае мизерные. Поэтому, получив проект договора, обсудите его с вашими соседями, придите на общее собрание жильцов, на котором этот проект будет обсуждаться. Может случиться так, что в вашем доме живут один-два человека, которые в таких договорах что-то понимают и возьмутся представлять интересы ваши и ваших соседей. Если таковых нет — не бойтесь немного потратиться и вскладчину нанять юриста, который отстоит ваши интересы перед управляющей компанией, эти затраты быстро оправдаются. И обязательно помните, что **только общее собрание собственников вашего дома утверждает основные (существенные) условия договора управления**

Правило 2. Вы платите — вы выбираете

Вы являетесь собственником и владеете долей общедомовой собственности (подъездов, чердаков, подвалов, инженерно-технического оборудования), включая придомовой участок — довольно значительное пространство вокруг вашего дома.

Помните, во-первых, *что в договоре никто вам не может навязать ничего, что бы вам не было нужно (а попытаются обязательно)*. Управляющая организация может лишь объяснить вам, как влияет включение или не включение какой-либо конкретной работы или услуги на состояние дома, но *окончательное решение по этому вопросу всегда остается за вами*. Во-вторых, вы можете выбрать ту организацию, которая вам предложит лучшие условия (*не верьте, когда вам говорят, что вы должны выбрать лишь из одной организации*).

Правило 3. Не уходите от ответственности

Это следствие Правила 2. Договор управления должен содержать **существенные** условия. Их набор ограничен и ваша обязанность как собственника — разобраться в этом наборе. Иначе вы ощутите последствия после подписания договора, когда, например, выяснится, что ранее вы не учли какие-то необходимые позиции. Лучше с самого начала постараться сделать правильно. Что должно обязательно быть в договоре — см. Правила 4-10.

Правило 4. Деньги счет любят

В договоре должен быть *прописан порядок определения цены договора и составляющей ее платы за содержание и ремонт дома*. Так вы определите, как и о чём будете договариваться, согласуя цену на работы и оплату услуг. При этом *цена договора на содержание и ремонт общего имущества должна быть четко указана, равно как и порядок внесения платы за них*.

Обязательно нужно включить в договор *порядок и сроки перечисления управляющей организацией ваших денег на счета поставщиков ресурсов* (газа, воды, тепла, электричества). И, чтобы не потакать разгильдяям и мошенникам, не забудьте пункт *об ответственности управляющей организации за задержку или неперечисление этих средств*.

Необходимо также ввести в договор *гарантии обеспечения исполнения обязательств по оплате собственникам и ресурсоснабжающим организациям возмещения убытков, неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения договора управления*. Плюс — *гарантию ежемесячного возобновления указанного обеспечения обязательств*.

В договор обязательно должен быть внесен пункт о том, что ваш дом будет иметь собственный субсчет в бухгалтерии управляющей компании с субсчетами по позициям в соответствии со ст. 154 ЖК РФ. На человеческом языке это означает, что вы сможете определять затраты и платежи по конкретному дому, в том числе — сколько денег собрано на капитальный ремонт.

Наконец, помните, что *коммунальные услуги не содержат таких позиций как обслуживание домофона, радио, телеантенны, охраны и др.* Требуйте их исключения из платежки. *Не соглашайтесь и на абонементную оплату тех услуг*, которые могут оплачиваться по факту события, например, поломки доводчика двери, кодового замка и тому подобных устройств. Эти услуги нужно оплачивать по отдельным прямым договорам с фирмами-исполнителями.

Правило 5. Договор без приложений — пустая бумажка

Приложения должны включать перечень основных услуг по содержанию и текущему ремонту и, возможно, если это требуется вашему дому, дополнительных услуг.

К договору должно быть приложено техническое описание дома (состояние его конструкций и оборудования, инженерных сетей и др.) и акты обследования его состояния. Кстати, помните, что управляющая компания отвечает за состояние внутридомовых сетей, которые начинаются с точки их ввода в здание. За наружные сети отвечают поставщики тепла, воды, газа, электричества.

Правило 6. Огласите весь список, пожалуйста

В договоре должны быть перечислены все коммунальные услуги, за предоставление которых отвечает управляющая организация: газ, холодная и горячая вода, отопление, водоотведение, электроснабжение (только общего имущества). Кроме того, нужно

оговорить формы подачи сведений по расходу воды и электричества - они должны быть **удобными и выгодными для вас**.

Такой же перечень необходим и по содержанию и ремонту общедомового имущества (состав этого имущества, разумеется, должен быть отражен в договоре), в том числе по предотвращению и ликвидации аварий. Не будет лишним установить порядок изменения такого перечня, чтобы не связывать себя на все время договора только перечнем, который попал в ваш договор, ведь вы могли что-то упустить или, может, появится что-то новое.

В договор управления должен быть вписан перечень работ и услуг, которые управляющая компания будет исполнять собственными силами, без привлечения подрядчиков, что позволит избежать завышения стоимости большинства работ, а также перечень домов, обслуживаемых одной бригадой дворников, сантехников и др. работников вашей управляющей организацией.

Управляющая организация должна иметь полный пакет технической документации на ваш дом. В договоре *должен быть указан порядок ее ведения и оговорен порядок ее передачи* вам, собственникам помещений в доме, при отказе от услуг этой управляющей компании. В *случае отсутствия документации потребуется согласование сторонами порядка ее воссоздания*.

Правило 7. Счетчики!

В договоре обязательно оговорите свое *право контроля за съёмом показаний* с общедомовых/секционных/подъездных счетчиков тепла, воды, газа, электричества. Этому противятся. Но без этого договор значительно ограничивает возможность вашего контроля за правильностью начислений.

Если вы живете в доме, в котором нет таких приборов учёта, то советуем вам установить в договоре сроки их покупки и установки, а также общедолевую собственность на эти приборы, порядок расчетов за их приобретение (величину аванса и способ его сбора/накопления; способы и срок окончательного расчета, например, с рассрочкой на 6 месяцев).

В договоре обязательно нужно установить *порядок установления факта поломки и сроки ремонта общедомовых счётчиков, материальную ответственность управляющей организации за нарушение этих условий*.

Не допускайте выставление вам условий, по которым один вид услуги предоставляется вам только в том случае, если вы соглашаетесь на оплату другой услуги. Например, управляющая организация при установке счетчика воды отказывается учитывать его показания, если вы не заключили договор на техобслуживание счетчика (ТО КПУ). Это прямое нарушение ваших прав как потребителя.

Правило 8. Согласие о разногласиях

Проект договора управления, как правило, разрабатывает управляющая компания. Если какие-то условия договора жителей не устраивают, то в течение 30 дней составляется протокол разногласий, который направляется в управляющую компанию. По закону вы имеете полное право отклонить, принять предложенный проект договора или внести в него свои изменения, соответствующие вашим интересам. Управляющая компания в течение 30 дней должна либо принять договор в редакции жителей либо отклонить его и обратиться в суд для разрешения конфликта. Наличие у договора протокола разногласий не означает, что его условия не согласованы. Смысл данного документа в том, что в случае его подписания спорные условия договора действуют в редакции протокола разногласий. Подписание протокола сторонами свидетельствует об их согласии с его положениями без каких-либо оговорок.

Правило 9. Качество и контроль

В договор должны быть включены *требования к качеству предоставляемых услуг*. А чтобы эффективно контролировать их качество и, само собой, количество (объем), нужно озаботиться *порядком осуществления контроля над выполнением управляющей компанией ее обязательств* по договору управления, *частотой отчетов, их формой и местом размещения перед жителями*.

Правило 10. Кажущиеся мелочи

Неприятными последствиями может обернуться для вас невнимание к таким стандартным пунктам, как срок действия договора, условия его продления, отсутствие пометки «проект» (на проекте договора), номер договора, место и дата его подписания, адрес вашего дома. Не забудьте, что каждый собственник должен иметь свой экземпляр договора.

Никогда не подписывайте договор задним числом!

Усвоение этих правил и следование им на практике — необходимое, а во многих случаях и достаточное условие успешного заключения договора управления, выгодного для вас. Однако бывают случаи тяжелые: когда позиция коммунальных баронов заводи! процесс заключения договора в тупик и/или когда большая часть жильцов вашего дома относится к заключению договора наплевательски. Как быть в таких случаях?

Прежде всего, не нужно опускать руки. Найдите единомышленников среди соседей, объясните равнодушным, что они теряют немалые деньги и что могли бы приобрести, предприняв даже минимальные усилия. И, конечно, для таких действий, а также для борьбы за свои законные интересы, нужно не просто усвоить десять правил, которые в основном вытекают из Жилищного и Гражданского кодексов, но и обратиться к закону «О защите прав потребителей». Правилам предоставления коммунальных услуг, другим правовым актам. Можно также «посидеть» на сайтах, предлагающих консультации по данному вопросу и, конечно же, можно получить более подробную консультацию у нас в «ЯБЛОКЕ», в Школе активного горожанина. **Выбор за вами.**

*Руководитель Школы активного горожанина
Татьяна Овчаренко*

Изготовлено ООО «Консалтинг-Групп» ИНН 5904149525, КПП 590401001.

Адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, 106 Тираж 1000 экз. Дата выпуска 28 ноября 2011 года.

Заказчик Пермское региональное отделение политической партии «Российская объединенная демократическая партия «ЯБЛОКО». Оплачено из средств избирательного фонда избирательного объединения Пермское региональное отделение политической партии «Российская объединенная демократическая партия «ЯБЛОКО».