

## Новая редакция договора управления от 2017 г.

Жилищное законодательство детально регламентирует содержание договора управления, предписывая управляющим организациям выполнять свои обязанности по договору управления в соответствии со специальными нормами права, указанными в соответствующих Постановлениях Правительства РФ.

В настоящий момент взаимные права и обязанности сторон по договору управления достаточно подробно регламентированы специально принятыми нормативно-правовыми актами:

- 1) Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"
- 2) Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"
- 3) Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"
- 4) Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

Таким образом, условия договора управления должны соответствовать вышеуказанным и другим нормативно-правовым актам в сфере ЖКХ.

26 декабря 2016 г. было принято Постановление Правительства РФ № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме». Данным Постановлением были внесены изменения в акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в вышеуказанные Постановления и некоторые другие.

В связи с данными изменениями, а также другими изменениями положений законодательства, которые были приняты в течение последних 3-х лет, предлагаем Вам заключить новую редакцию договора управления.

Чем она отличается от ранее действовавшей?

1. Скорректировано понятие состава платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества – указано, что в плату за содержание жилого помещения, помимо платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, входят также расходы на холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
2. Указан порядок проведения капитального ремонта.

3. Указано, что прекращены обязательства УЖК по подаче коммунальных ресурсов в нежилые помещения собственников с 01 января 2017 г. Обязательства по подаче коммунальных услуг действуют только в отношении собственников квартир в многоквартирных домах.
4. Приведен в соответствие с положениями Постановления Правительства РФ № 354 положения об отключении/ограничении должников за услуги ЖКХ.
5. Указан платежный агент УЖК «Территория» – ООО «Центр расчетов», и указано, что проверка правильности начисления платежей, получение откорректированной квитанции осуществляется у данной организации.
6. Приведены в соответствие с нормами Жилищного кодекса РФ положения об уплате должниками за услуги ЖКХ пени.
7. Указан способ вручения квитанций – через почтовые ящики, установлены более льготные по сравнению в ЖК РФ сроки по оплате услуг ЖКХ – с 5 по 15 число месяца, следующего за прожитым.
8. По некоторым вопросам, таким как порядок определения объема коммунальных услуг, поданных собственнику, порядок фиксации нарушения качества коммунальных услуг и т.д. в договоре указана отсылочная норма, то есть будут применяться положения норм вышеуказанных Постановлений, в том числе и в случае их последующего изменения, без необходимости вносить изменения в договор.