Договор управления многоквартирным домом

См. [Конструктор правовых документов (онлайн-сервис)](http://service.garant.ru/constructor/contracts/upravlenie_mnogokvartirnii.html?data=SxVOXFtIXERuUFQVFxIQARBTXlRAW0hTRnJbVBMDEhUBElFebVNeVEBbSFNGcltUEwMSFQESWUhLEgsbEhsPRUFIQG9fWF1SDwoQSkdVQk0CBhkHBhoLAgMNEko=&crc=914334223)

Деятельность по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - дом), обеспечению предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в доме (далее - собственники), а также иная деятельность, направленная на достижение целей управления домом, осуществляется управляющей организацией на основании договора управления домом (далее - договор управления), который в соответствии с [п. 1 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16201) ЖК РФ заключается в письменной форме или электронной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

Договор управления заключается с каждым собственником на одинаковых для всех собственников условиях ([ч. 4 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16204) ЖК РФ). Исходя из способа выбора управляющей организации, договор управления заключается на основании:

- решения общего собрания собственников;

- результатов открытого конкурса на управление домом, проводимого органом местного самоуправления.

В соответствии с [п. 1 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16201) ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников договор управления заключается на условиях, указанных в решении общего собрания, с каждым собственником. При этом нормы гражданского и жилищного законодательства не предусматривают права управляющей организации заявлять требования к собственнику о понуждении к заключению договора управления.

Если управляющая организация отбирается по результатам открытого конкурса, объявленного органом местного самоуправления, условия договора управления указываются в проекте такого договора, включаемого в состав конкурсной документации. В этом случае собственники обязаны заключить с управляющей организацией договор управления в порядке, установленном [ст. 445](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/445) ГК РФ. Если собственник уклоняется от заключения договора управления управляющая организация вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить этот договор. В этом случае договор управления считается заключенным на условиях, указанных в решении суда (см., например, [п. 4](http://ivo.garant.ru/#/document/46304924/entry/4) Обзора практики рассмотрения АС Вологодской области споров, связанных с управлением и содержанием многоквартирных домов, постановления Пятнадцатого ААС [от 11.08.2016 N 15АП-11213/16](http://ivo.garant.ru/#/document/61465744/entry/0), Семнадцатого АСС [от 12.08.2014 N 17АП-8273/14](http://ivo.garant.ru/#/document/60281330/entry/0)).

По общему правилу, установленному [п. 1 ст. 432](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/4321) ГК РФ, существенными условиями договора являются условия:

1) о предмете договора;

2) названные в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида;

3) относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно положениям специальной нормы [ч. 3 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16203) ЖК РФ в качестве существенных условий в договоре управления должны быть указаны:

1) состав общего имущества дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и услуг по управлению домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со [ст. 157.2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/1572) ЖК РФ;

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 [ст. 157.2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/1572) ЖК РФ;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

[Примерные условия](http://ivo.garant.ru/#/document/70709098/entry/1000) договора управления многоквартирным домом утверждены  [приказом](http://ivo.garant.ru/#/document/70709098/entry/0) Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр.

Договор управления заключается на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет. А в случаях, указанных в [частях 4](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16104) и [13 ст. 161](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/1610013) ЖК РФ, на срок не менее чем один год, но не более чем три года ([ч. 5 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16205) ЖК РФ). При этом окончание срока действия договора управления не является основанием освобождения какой-либо стороны от ответственности за его нарушение.

В соответствии с [ч. 7 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16207) ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с **даты внесения изменений в реестр лицензий** субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом. При пропуске предельного срока начала исполнения договора управления, собственники вправе применить к управляющей организации меры гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств по данному договору.

Согласно [ч. 6 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16206) ЖК РФ договор управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, предусмотренных действующим договором, если одна из сторон не направила другой стороне заявление о прекращении договора управления по окончании срока его действия. Приведенная норма не устанавливает конкретного срока направления заявления о прекращении договора управления, поэтому сторона вправе направлять такое заявление другой стороне вплоть до последнего дня срока действия договора. Управляющая организация в течение **трех рабочих дней со дня** прекращения договора управления МКД обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, а также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь избранной управляющей организации ([ч. 10 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/162010) ЖК РФ).

Изменение или расторжение договора управления в силу [ч. 8 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16208) ЖК РФ осуществляются в порядке, установленном гражданским законодательством, которое допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором ([ст. 450](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/450) ГК РФ).

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования. Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно [ч.ч. 8.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/162081) и [8.2 статьи 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/162082) ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон (см. [Постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/12177908/entry/0) Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 N 1027/10).

Отметим, что согласно положениям [ч.ч. 8.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/162081), [8.2 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/162082) ЖК РФ право на односторонний отказ от исполнения обязательств по договору управления предоставлено только собственникам, для управляющей организации отказ от исполнения договора управления жилищным законодательством не предусмотрен (см., например, определения Свердловского областного суда [от 03.02.2016 по делу N 33-1658/2016](http://ivo.garant.ru/#/document/139776813/entry/0), Алтайского краевого суда [от 30.09.2015 по делу N 33-9153/2015](http://ivo.garant.ru/#/document/137352940/entry/0)).

В силу [ч. 8.1 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/162081) ЖК РФ собственники вправе отказаться от исполнения договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса ([ч.ч. 4](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16104) и [13 ст. 161](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/1610013) ЖК РФ), по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления домом.

В соответствии с [ч. 8.2 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/162082) ЖК РФ собственники на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. Иными словами право на односторонний отказ от исполнения договора управления возникает у собственников лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства. Собственники вправе также в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления при выборе ими иной управляющей организации или изменении способа управления домом (см., например,  [определение](http://ivo.garant.ru/#/document/71340564/entry/0)  Верховного Суда РФ от 26.02.2016 N 304-ЭС15-19980, [постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/70137272/entry/0) Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 N 7677/11, [постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/41216779/entry/0) АС Северо-Западного округа от 28.04.2016 N Ф07-2536/16).

Вопрос об отказе от услуг управляющей организации по управлению домом включается в повестку дня общего собрания собственников. Результаты рассмотрения отражаются в протоколе голосования собственников и принятом ими решении об отказе от исполнения договора управления домом с прежней управляющей организацией (см.  [постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/12177908/entry/0)  Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 N 1027/10 12077908).

<http://ivo.garant.ru/#/document/58073721/paragraph/1:4>

**Примерная форма договора управления многоквартирным домом** (между управляющей компанией и собственником помещений) (подготовлено экспертами компании "Гарант" - Разработана: Компания "Гарант", август, 2018 г.)

Настоящая форма разработана в соответствии с положениями [ЖК](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/0) РФ, [приказа](http://ivo.garant.ru/#/document/70709098/entry/0) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 г. N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах", [постановления](http://ivo.garant.ru/#/document/70354682/entry/0) Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", [постановления](http://ivo.garant.ru/#/document/70379374/entry/0) Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", [постановления](http://ivo.garant.ru/#/document/12186043/entry/0) Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Договор управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещений)

|  |  |
| --- | --- |
| [**место заключения договора**] | [**число, месяц, год**] |

[**Наименование юридического лица**] в лице [**должность, Ф. И. О.**], действующего на основании [**наименование документа, подтверждающего полномочия**], лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами N [**значение**] от [**число, месяц, год**], выданной [**наименование, адрес места нахождения и телефон выдавшего ее лицензирующего органа**], именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны и

[**фамилия, имя, отчество полностью**], [**число, месяц, год**] года рождения, являющийся на основании [**указать документы, подтверждающие наличие в собственности жилого помещения**] собственником жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [**вписать нужное**], именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [**вписать нужное**], оформленного протоколом N [**значение**] от [**число, месяц, год**].

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в [приложениях N 2](http://ivo.garant.ru/#/document/55727470/entry/0) и [N 4](http://ivo.garant.ru/#/document/55727471/entry/0) к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

1.5. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в [приложении N 9](http://ivo.garant.ru/#/document/55727468/entry/0) к настоящему договору.

1.6. Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления Управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, приведены в [приложении N 12](http://ivo.garant.ru/#/document/55727467/entry/0) к настоящему договору.

1.7. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, периодичность и сроки их выполнения приведены в [приложении N 9](http://ivo.garant.ru/#/document/55727468/entry/0) к настоящему договору.

1.8. Перечень услуг (работ) по капитальному ремонту, которые могут оказываться и выполняться Управляющей организацией или иной подрядной организацией, периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении N 24 к настоящему договору.

2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Изменение перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном в приложении N 10 к настоящему договору.

2.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.5. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты [**указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации/заключения настоящего договора управления**], но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

2.6. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг осуществляется на основании акта, подписываемого Управляющей организацией и лицом, уполномоченным собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с Управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг). Примерная форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведена в приложении N 20 к настоящему договору.

2.7. Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в приложении N 18 к настоящему договору.

3. Организация выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется на [специальном счете/счете регионального оператора].

3.2. [**В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете: указать виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые осуществляются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт, а также порядок их осуществления и другие условия/В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: указать виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации**].

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в [приложении N 9](http://ivo.garant.ru/#/document/55727468/entry/0) к настоящему договору.

4.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

4.1.4. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

4.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

4.1.6. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в [п. 4.1.5](http://ivo.garant.ru/#/document/1967374/entry/415) настоящего договора документов.

4.1.7. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

4.1.8. С определённой настоящим договором периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

4.1.9. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

4.1.10. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.11. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.12. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

4.1.13. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, выписки из лицевого счета в сроки и в порядке, указанном в настоящем договоре.

4.1.14. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имущества многоквартирного дома в срок, указанный в настоящем договоре.

4.1.15. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору в сроки, установленные договором.

4.1.16. Обеспечить возможность осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

4.1.17. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в системе. Примерная форма отчета приведена в приложении N 17 к настоящему договору.

4.1.18. За тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.19. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязуется:

4.2.1. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

4.2.2. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.3. Принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2.4. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

4.3. Управляющая организация вправе:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.3.2. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.3.3. Осуществлять в соответствии с [гражданским законодательством](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/3) Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к Собственнику, имеющему задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

4.3.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.4. Собственник обязуется:

4.4.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.

4.4.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору.

4.4.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.4.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

4.4.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.

4.4.6. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Собственник вправе:

4.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

4.5.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

4.5.3. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Цена договора

5.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

5.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в [приложении N 9](http://ivo.garant.ru/#/document/55727468/entry/0) к настоящему договору.

5.4. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, определяется в порядке, установленном [Правилами](http://ivo.garant.ru/#/document/12186043/entry/1006) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](http://ivo.garant.ru/#/document/12186043/entry/0) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

5.6. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с [Правилами](http://ivo.garant.ru/#/document/12148944/entry/2000) изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утвержденными [постановлением](http://ivo.garant.ru/#/document/12148944/entry/0) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

5.7. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом/нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

5.8. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее [**значение**] числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.9. Сумма начисленных в соответствии с [частью 14 статьи 155](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/155014) Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в отдельном платежном документе.

5.10. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, вносится ежемесячно, до [**значение**] числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.11. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на расчетный счет Управляющей организации либо в кассу Управляющей организации.

5.12. В случае изменения банковского счета Управляющая организации вносит соответствующие изменения в платежные документы.

5.13. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

5.14. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном [Правилами](http://ivo.garant.ru/#/document/12186043/entry/1008)предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](http://ivo.garant.ru/#/document/12186043/entry/0) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

5.15. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и может быть изменен на последующие годы в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных уполномоченными органами.

5.16. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем [**вписать нужное**].

5.17. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6. Информационное взаимодействие сторон

6.1. В целях обеспечения доступа Собственника к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая организация предоставляет Собственнику информацию:

- о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;

- об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

- о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

Примечание. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор).

- о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

- об исполнении Управляющей организацией настоящего договора за год;

- о порядке обработки персональных данных Собственника и лиц, пользующихся его помещением.

6.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в [п. 6.1](http://ivo.garant.ru/#/document/1967374/entry/61) настоящего договора, путем:

- обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет;

- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;

- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

6.3. Адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, сообщается Управляющей организацией по запросу Собственника.

6.4. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

6.5. Управляющая организация хранит копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках), в течение пяти лет.

6.6. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется Управляющей организацией по адресу электронной почты Собственника в течение десяти рабочих дней со дня поступления запроса.

6.7. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется Управляющей организацией в течение десяти рабочих дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес Собственника, либо выдачи запрашиваемой информации лично Собственнику по месту нахождения Управляющей организации либо направления информации по адресу электронной почты Собственника в случае указания такого адреса в запросе.

6.8. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов Собственнику хранятся Управляющей организацией на электронном и бумажном носителях не менее пяти лет.

6.9. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют Совет дома и председателя Совета дома. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в приложении N 6 к настоящему договору.

6.10. Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме, порядок хранения протоколов общих собраний установлены Регламентом проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся приложением и неотъемлемой частью настоящего договора.

6.11. Общие правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам и условия распоряжения средствами, поступившими в результате такой передачи, приведены в приложении N 21 к настоящему договору.

7. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управление многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а так же ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

7.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

7.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

7.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

7.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

7.7. Управляющая организация несет ответственность за счет собственных средств перед Собственником и лицами, пользующимися его помещением, за просрочку представления ответа в виде [**вписать нужное, например, уменьшения стоимости платы за управление многоквартирным домом или платы за содержание и ремонт помещения за каждый день просрочки**].

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами за обеспечение готовности инженерных систем.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

9.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

10.1. Договор заключен на срок: [**вписать нужное**].

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

10.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора [**указать срок**].

10.4. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником в порядке, установленном в приложении N 15 к настоящему договору.

10.5. Порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора определен в приложении N 23 к настоящему договору.

10.6. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора.

11. Изменение и расторжение договора

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном [гражданским законодательством](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/1029)..

11.3. Собственник на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

12.3. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

12.4. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

12.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем [**вписать нужное - почтовой, факсимильной, электронной связи**].

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация[**вписать нужное**][**должность, подпись, инициалы, фамилия**]М. П. | Собственник[**вписать нужное**][**подпись, инициалы, фамилия**] |

Приложения к договору:

1) [реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан и количества комнат в жилых помещениях)](http://ivo.garant.ru/#/document/55727469/entry/0);

2) [состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние](http://ivo.garant.ru/#/document/55727470/entry/0);

3) перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

4) [характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности](http://ivo.garant.ru/#/document/55727471/entry/0);

5) информация о представителях управляющей организации, уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме;

6) информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей организацией;

7) порядок выдачи копий договора управления;

8) порядок обработки персональных данных граждан, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме и пользователей помещений в многоквартирном доме, для целей исполнения договора управления;

9) [перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения](http://ivo.garant.ru/#/document/55727468/entry/0);

10) порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

11) требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора управления;

12) [перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги](http://ivo.garant.ru/#/document/55727467/entry/0);

13) порядок определения размера формирования и использования резервов (резерв на текущий ремонт, резерв на выполнение непредвиденных работ);

14) форма платежного документа и порядок его предъявления для внесения платы по договору управления;

15) порядок контроля за исполнением договора управления управляющей организацией;

16) порядок представления управляющей организации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информации об исполнении договора управления;

17) форма отчета управляющей организации;

18) порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

19) форма акта установления факта непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества;

20) форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

21) правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам и условия распоряжения средствами, поступившими в результате такой передачи;

22) порядок регистрации факта нарушения условий договора управления;

23) перечень услуг (работ) по капитальному ремонту;

24) регламент проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Управляющая организация избрана на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

**Согласно ст. 162 Жилищного кодекса РФ управляющая компания обязана заключить договор управления многоквартирным домом с каждым собственником.**

**1. Обязан ли собственник подписать такой договор?**

**2. В случае передачи квартиры в оперативное управление договор подписывает собственник или организация, которой передан объект в оперативное управление?**

1. В соответствии с [п. 1 ст. 421](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/42101) ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Если сторона, для которой в соответствии с Гражданским кодексом РФ или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда ([п. 4 ст. 445](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/4454) ГК РФ).

Порядок заключения договора управления многоквартирным домом регламентирован ст. 162 ЖК РФ. Так, при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания ([ч. 1 ст. 162](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16201) ЖК РФ). При этом действующее жилищное законодательство не содержит правовых средств понуждения к заключению договора управления общим имуществом многоквартирного дома с управляющей организацией в случае отказа собственника от его заключения, за исключением ситуации, когда управляющая организация выбрана по результатам открытого конкурса, объявленного органом местного самоуправления[\*(1)](http://ivo.garant.ru/#/document/77572181/entry/1) ([ч. 5 ст. 161](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16105) ЖК РФ). В этой связи смотрите, к примеру, [определение](http://ivo.garant.ru/#/document/70462368/entry/0) СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 03.09.2013 N 5-КГ13-86, [решение](http://ivo.garant.ru/services/arbitr/link/91380309) Арбитражного суда Хабаровского края от 06.03.2017 по делу N А73-5536/2016, [решение](http://ivo.garant.ru/services/arbitr/link/90470811)Арбитражного суда Амурской области от 29.06.2016 по делу N А04-12261/2015.

В рассматриваемом же случае управляющая организация не была выбрана по результатам открытого конкурса, объявленного органом местного самоуправления. Следовательно, обязанность заключения договора с управляющей организацией у собственника помещения отсутствует, поскольку она не предусмотрена ни [Гражданским кодексом](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/0) РФ, ни иными федеральными законами, а также не обусловлена принятым на себя в добровольном порядке обязательством. Данный вывод подтверждается судебной практикой (смотрите, например, [постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/41620347/entry/0) ФАС Московского округа от 01.07.2011 N Ф05-5902/11 по делу N А40-121079/2010, [решение](http://ivo.garant.ru/services/arbitr/link/58999833) Арбитражного суда Республики Бурятия от 20.06.2012 по делу N А10-5263/2011, [решение](http://ivo.garant.ru/services/arbitr/link/85657388) Арбитражного суда Самарской области от 04.03.2013 по делу N А55-32908/2012)[\*(2)](http://ivo.garant.ru/#/document/77572181/entry/2).

Однако отказ собственника помещения от подписания договора управления многоквартирным домом не освобождает его от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением общим имуществом этого дома в целях его содержания и эксплуатации. Из положений [ст. 210](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/210), [ст. 249](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/249) ГК РФ, [ст. 39](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/39), [ч. 1 ст. 158](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/15801) ЖК РФ следует, что на собственника помещения в многоквартирном доме возлагается обязанность нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Данная обязанность возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений с управляющей организацией.

Отметим, что обладатели иных вещных прав, включая право оперативного управления, в приведенных нормах не упоминаются. Вместе с тем право оперативного управления действующим законодательством рассматривается как ограниченное вещное право наряду с правом собственности ([ст. 216](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/216) ГК РФ). Согласно [п. 1 ст. 296](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/2961) ГК РФ учреждения и казенные предприятия, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Высший Арбитражный Суд РФ придерживается позиции о том, что передача помещения в многоквартирном доме в оперативное управление исключает содержание общего имущества собственником помещения, в силу закона соответствующее бремя возлагается на лицо, которому помещение передано в оперативное управление (смотрите, к примеру, [определение](http://ivo.garant.ru/#/document/59704731/entry/0) от 23.03.2011 N ВАС-3145/11, [определение](http://ivo.garant.ru/#/document/55559308/entry/0) от 25.05.2012 N ВАС-6027/12). Поэтому, если при передаче помещения в оперативное управление собственник не сделал изъятий в части сохранения за собой ответственности по его содержанию, в том числе по содержанию общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающего функционирование переданного помещения, то бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме возлагается на лицо, обладающее помещением на праве оперативного управления (смотрите, например, [постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/53872951/entry/0) Восьмого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2012 N 08АП-1102/12). Это связано с тем, что при передаче имущества в оперативное управление публично-правовое образование, сохраняя титул собственника этого имущества, утрачивает свои основные правомочия по владению и пользованию этим имуществом.

Таким образом, отсутствие договорных отношений с управляющей организацией не освобождает субъекта права оперативного управления от участия в несении расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ([определение](http://ivo.garant.ru/#/document/71821906/entry/0) СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29.11.2017 N 305-ЭС17-10430, [постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/61766896/entry/0) Шестого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2017 N 06АП-7607/16).

2. По вопросу о правомочии субъектов права оперативного управления на помещение в многоквартирном доме заключать договоры с управляющей организацией отметим, что на основании [п. 1 ст. 296](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/2961) ГК РФ такие лица ограничены лишь в правомочии распоряжения закрепленным помещением. В то же время управление общим имуществом многоквартирного дома не предполагает распоряжения им, поскольку содержанием правоотношений по договору управления является обеспечение надлежащего содержания общего имущества дома, решение вопросов пользования этим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг пользователям помещений ([ст. 161](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/161)ЖК РФ). Поэтому запрет на отчуждение или распоряжение иным способом закрепленным имуществом, установленный в [ст. 298](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/298) ГК РФ, не включает в себя запрет обладателю права оперативного управления на помещение в многоквартирном доме заключать с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом. Заключение такого договора происходит в рамках владения и пользования закрепленным имуществом и не противоречит ни целям деятельности правообладателя, ни интересам публичного собственника ([постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/53943019/entry/0) Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2012 N 14АП-1807/12, [постановление](http://ivo.garant.ru/#/document/62267541/entry/0) Шестого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2017 N 06АП-6241/17).

Ответ подготовил:

Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ

Амирова Лариса

Ответ прошел контроль качества

19 сентября 2018 г.

─────────────────────────────────────────────────────────────────────────

\*(1) Открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится в случаях, указанных в [ч. 13 ст. 161](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/1610013) и [ч. 5 ст. 200](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/1205) ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано ([ч. 4 ст. 161](http://ivo.garant.ru/#/document/12138291/entry/16104) ЖК РФ).

\*(2) Справедливости ради заметим, что отдельные суды обязывают собственников заключить договор с управляющей организацией, даже если решение об ее избрании принято на общем собрании домовладельцев (смотрите, например, [решение](http://ivo.garant.ru/services/arbitr/link/84133544) Арбитражного суда Ростовской области от 13.07.2007 по делу N А53-5212/07). Полагаем, что такой подход не согласуется с основополагающим гражданско-правовым принципом свободы договора, закрепленным в [п. 1 ст. 1](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/1229), [ст. 421](http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/entry/421) ГК РФ.