**Что такое заключение договора с управляющей компанией ЖКХ?**

**Цели и предназначения**

Договор между владельцем квартиры и УК – это документ, регламентирующий взаимные обязательства сторон.

Согласно российскому законодательству владельцы квартир в многоквартирных домах имеют право выбрать управляющую компанию, которая имеет соответствующую лицензию на осуществление деятельности.

 Понятие «управляющая компания» в ЖК РФ определено как организация, которую владельцы квартир назначают ответственной за содержание многоквартирного дома.

Правоотношения между заинтересованными сторонами начинаются после заключения соглашения, порядок составления которого регламентирован в ст.162 ЖК РФ.

**Возможно два варианта подписания документа:**

Оформление соглашения с каждым собственником.

В этом случае каждая из сторон получает оригинал соглашения

Оформление документа с уполномоченным представителем совета дома.

В этом случае составляется два экземпляра соглашения, один из которых остается у представителя жильцов.

Владельцам квартир предоставляется копия документа.

**ВАЖНО!** Согласно Гражданскому кодексу РФ выполнение условий соглашения обязательно как со стороны УК, так и со стороны владельцев квартир.

Договор управления обязывает УК в течение конкретного периода (от 1 года до 5 лет) обеспечивать эффективное и своевременное исполнение обязательств перед собственниками квартир.

В свою очередь главной обязанностью владельца является своевременная оплата услуг, предоставляемых управляющей компанией. УК не имеет права отказаться от заключения соглашения, если она была выбрана законным путем собственниками квартир.

Однако собственники могут досрочно прекратить действие заключенного соглашения, если они недовольны работой управленцев.

**На какое время подписывается?**

Договор управления заключается на срок от одного года до пяти лет (пункт 5 ст.162 ЖК РФ) — это и есть время подписания договора собственника с ЖКХ.

Если жильцы довольны работой УК, документ автоматически продлевается с сохранением первичных условий.

Соглашение может быть расторгнуто досрочно, если УК не выполняла свои обязанности.

Однако в этом случае расторжение будет происходить в судебном порядке, основываясь на выявленных нарушениях.

Проще всего дождаться окончания срока сотрудничества и выбрать другую УК.

**ВАЖНО:** Собрание по назначению новой УК должно пройти не позднее 3-х месяцев с момента расторжения договора.

После собрания УК передает решение совета и всю необходимую документацию выбранной жильцами структуре управления.

Далее через 30 дней, если соглашением не предусмотрен другой срок, все полномочия переходят к новой УК.

**Подробная инструкция**

Рассмотрим пошаговую инструкцию заключения договора с управляющей компанией ЖКХ.

На общем собрании жильцы должны определиться с выбором компании.

Жильцы вправе выбрать любую УК, **имеющую лицензию на осуществление деятельности**.

Для принятия решения инициативная группа жильцов проводит информирование о претендентах и путем голосования определяет лидера.

УК выбирается наибольшим количеством голосов.

Далее необходимо утвердить текст соглашения.

Договор обязательно должен содержать основные пункты, прописанные в пункте 3 статьи 162 ЖК РФ: перечень общего имущества дома (лифт, мусоропровод, домофон, лестницы, крыша и т.д.);

 предоставляемые компанией работы и услуги по обеспечению жилья и условия изменения данного перечня;

порядок установления стоимости договора и суммы оплаты на содержание дома;

взаимная ответственность сторон;

контроль выполнения УК условий работы;

предоставление компанией отчетов о проделанной работе.

**В любом случаем мы советуем посмотреть образцы договоров с ЖКХ**.

Особое внимание следует обратить на пункт, регламентирующий стоимость предоставляемых услуг.

Стоимость услуг, указанная в документе, напрямую зависит от состояния дома и является не фиксированной, а договорной.

Необходимо, чтобы договор содержал информацию о том, как в течение года может измениться цена услуг.

Ещё один важный пункт для собственника – отчетность УК.

 Собственники самостоятельно устанавливают периодичность предоставления отчета о проделанной работе и расходовании денежных средств.

**ВАЖНО**! При выборе новой УК помните, то она не отвечает за недоделки, оставленные прошлой компанией.

Поэтому при передаче полномочий от прошлой УК к новой составляется акт приема-передачи имущества.

Далее стороны подписывают документ.

Управляющая компания может подписать договор только с председателем совета дома либо с каждым собственником квартиры.

Если иное не установлено дополнительным соглашением, УК начинает свою работу через 30 дней после подписания.

**Переходит ли он с бывших владельцев?**

Давайте ответим на частый вопрос, а переходит ли договор ЖКХ с бывших хозяев?

При покупке квартиры новые владельцы должны переоформить множество документов. Договор с управляющей компанией не является исключением.

В случае если УК заключила соглашение не с представителем общего собрания, а с каждым из жильцов, новому собственнику нужно обратиться в офис компании для переоформления договора на своё имя.

Если владельцы не согласны с условиями договора и не желают оплачивать счета, то решение этого вопроса будет рассматриваться в судебном порядке.

**Договор с УК ЖКХ — как получить свой экземпляр договора?** Согласно ЖК РФ при подписании соглашения между собственниками и управляющей организацией один подписанный экземпляр остается у собственника квартиры.

ВНИМАНИЕ! Если по каким-то причинам, Вам не передали экземпляр либо он был утерян, Вам нужно обратиться в офис управленцев для получения нового или дубликата старого.

В случае если соглашение было заключено с законным представителем жильцов дома, Вам необходимо запросить у совета собственников жилья копию данного документа.

**Заключение**

Свою управляющую компанию нужно знать «в лицо».

Грамотное составление договора управления между УК и владельцами квартир позволит иметь представление о том, за что отвечает УК и что можно от нее требовать, а за что владелец должен заплатить отдельно.

Источник: <http://zhivemvrossii.com/kvartira/zhkh/dogovor-sobstvennika.html>