

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОЭТАЖНЫМ ДОМОМ И ПОРЯДОК ЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ.

Шодиева Мабинабону Бобир кизи

Студент Ташкентский государственный юридический университет

***Аннотация:** В данной статье раскрывается понятие договора управления многоквартирными домами. Также будет раскрыто содержание, и будут даны информации об элементах и существенных условиях данного договора.*

***Ключевые слова:** договора управления многоквартирными домами, управляющая организация, собственники, Жилищный кодекс, НПА.*

Согласно статье 28 Закона Республики Узбекистан «Об управлении многоквартирными домами», договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме между управляющей организацией или управляющим и собственниками помещений. Этот договор оформляется на условиях, определенных решением общего собрания собственников и должен соответствовать требованиям действующего законодательства.

Согласно договору управления многоквартирным домом, управляющая организация или управляющий обязуются выполнять по заданию собственников помещений в течение согласованного срока и за оговоренную плату услуги и (или) работы, связанные с управлением, надлежащим содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества. Также они должны заниматься другой деятельностью, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Элементы договора управления многоквартирными домами:

Стороны договора: Управляющая организация или управляющий:

Это юридическое лицо или физическое лицо, которое будет осуществлять

управление многоквартирным домом. Управляющая организация должна иметь соответствующую квалификацию и лицензию, если это требуется законодательством. **Собственники помещений:** Это владельцы квартир, нежилых помещений и других объектов, находящихся в многоквартирном доме.

Форма договора: Договор должен быть составлен в письменном виде. Это означает, что все условия, права и обязанности сторон должны быть четко зафиксированы на бумаге или в электронном документе с квалифицированной электронной подписью.

Согласование условий договора: Все условия договора должны быть определены и согласованы в решении общего собрания собственников помещений. Общее собрание собственников – это орган, который принимает решения по вопросам управления домом, и его решения обязательны для выполнения.

Порядок заключения договора: с каждым собственником. Договор управления должен быть заключен с каждым собственником индивидуально. Это может включать подписание отдельных соглашений или заключение единого договора, который охватывает всех собственников.

Требования законодательства: Договор должен полностью соответствовать требованиям законодательства, регулирующего управление многоквартирными домами. Это может включать положения федерального и местного законодательства, регулирующего права и обязанности сторон, а также стандартные условия управления домами.

Согласно статье 28 Закона Об управлении многоквартирными домами, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, адрес многоквартирного дома;

перечень услуг и работ по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества, порядок изменения данного перечня;

порядок определения цены договора, а также порядок внесения платы;

порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией или управляющим обязательств по договору управления;

порядок и сроки отчетности за выполненные работы и оказанные услуги.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее одного года и не более пяти лет. Этот срок обеспечивает стабильность в управлении, позволяя управляющей организации эффективно планировать свои действия и ресурсы. При этом собственники помещений имеют возможность регулярно пересматривать условия договора, что способствует более гибкому подходу к управлению домом и учету изменяющихся потребностей жильцов. При необходимости срок действия договора может быть продлен по согласованию сторон, что позволяет обеспечить преемственность в управлении и поддержание качества услуг.

Если ни одна из сторон не подает заявление о прекращении договора управления многоквартирным домом по истечении его срока, то этот договор автоматически продлевается на тот же срок и на тех же условиях. Это положение обеспечивает непрерывность управления и минимизирует возможность возникновения пауз в обслуживании дома. Автоматическое продление позволяет управляющей организации продолжать свою деятельность без дополнительных согласований, что удобно для обеих сторон. Однако, если в процессе управления возникают изменения или новые потребности, стороны могут инициировать обсуждение и корректировку условий договора в любое время в рамках действующего соглашения.

Собственники жилых помещений многоквартирного дома имеют право в одностороннем порядке расторгнуть договор управления, если управляющая компания или управляющий не исполняют свои обязательства по условиям договора. Это решение принимается на общем собрании жильцов. Кроме того, на собрании может быть принято решение о выборе новой управляющей компании или управляющего для обеспечения надлежащего управления домом. Такая мера позволяет жильцам защищать свои интересы и гарантировать эффективное обслуживание дома, если текущее управление не

соответствует установленным стандартам или ожиданиям жильцов.

Управляющая организация или управляющий в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы, остаточные денежные средства, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации и управления многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации либо управляющему или собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – М.: Статут, 2006.
2. Суханов Е.А. Осторожно: гражданско-правовые конструкции // Законодательство. – 2003. – № 9
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. – 2-е изд., испр. – М.: Статут, 1999.
4. Закон «Об управлении многоквартирными домами»
5. Жилищный кодекс.