

Предварительный анализ копии Договора управления с МУП «ЖКХ» собственников жилья д.№6 по Молодёжному проезду, переданного директором МУП «ЖКХ» С.В.Кочетовым 30.11.2010г.

При анализе Договора управления выявилось ряд несоответствий законодательству, означающего его ничтожность в соответствии со ст.168 ГК РФ:

1. Отсутствие **даты подписания**.
2. Отсутствие **подписей сторон**.
3. Отсутствие **реквизитов МУП «ЖКХ», позволяющих его идентифицировать**.
4. **Невозможность установления начала и конца срока действия договора**, связанного с неопределенностью формулировки п. 6.1.
5. Отсутствие **цены договора; отсутствие дополнительного соглашения о цене договора, требуемого п. 7.1**, которая изменяется каждый год общим собранием собственников.
6. **Отсутствие юридически корректного субъекта стороны договора со стороны собственников**: по тексту договора – двусторонний (в преамбуле две Стороны, одна из которой Собственники (группа собственников), **приложения 9 и 10 представляют реестр группы собственников**, однако без указания долей каждого в общем имуществе дома, определяющих их права; в п.6.7 **указано количество экземпляров договора – два**.
7. Формулировка преамбулы договора с указанием стороны «Собственники» во множественном числе **не позволяет считать его заключенным с «каждым» собственником, как того требует ст.162 ЖК**. На это же указывает и количество экземпляров договора – два. Если рассматривать его как многосторонний договор, а не как двусторонний с группой собственников, то необходимо изменить преамбулу, указав точное их количество. Но в это случае необходимо понимать, что при изменении в составе сторон договора при вступлении в него новых членов или выходе из него ранее подписавших может потребоваться его переподписание всем составом сторон.
8. Определение термина «помещение» в прил.1 постулирует, что собственность на **все жилые помещения в доме принадлежит муниципальному образованию**, что не соответствует действительности и действующему законодательству. Термин «помещение» не используется в ЖК иначе как в связке «жилое помещение», «нежилое помещение».
9. В данном Договоре (прил 2 и прил.7) встречаются **взаимно противоречивые указания на состав общего имущества дома**, являющегося обязательным в договоре согласно п.3 пп1 ст.162 ЖК; особенно это касается случая других Договоров (например, с собственниками дома Московская, 4, полученного от С.В.Кочетова 24.11.2010, где в прил. 7 упоминаются отсутствующие в доме лифт и мусоропровод, а в прил.5 упоминаются соответствующие им работы, а также работы по восстановлению отсутствующей в доме автоматики системы пожаротушения).
10. **Предмет договора содержит четко не определенное законом понятие «управление многоквартирным домом»,** используемое в ЖК только в связке «форма управления» и «цели управления», оно также не раскрыто и в прил.1. Это означает возможность произвольных трактовок предмета договора, что недопустимо. Так, одной из главных целей Договора с МУП ЖКХ объявляется решение вопросов **пользования общим имуществом**, что является прерогативой собственников согласно п.2 ст.36 ЖК, делегирование решения вопросов **пользования общим имуществом** управляющей компании не входит в формулировки п.2 ст.162 ЖК, определяющей предмет договора управления.
11. В договоре не прописан **порядок осуществления контроля** за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления, указанный в пп4) п.3 ст.162 ЖК РФ, за исключением ссылки в п.2.3.14 на функцию избираемых уполномоченных лиц.

Кроме указанных серьёзных несоответствий законодательству, Договор содержит множество синтаксических ошибок, двусмысленностей, неопределенностей, отраженных в замечаниях, прилагаемых к тексту Договора.

В данном предварительном анализе пока не проверялось соответствие приложений к Договору требованиям постановлений Правительства РФ №731, 491 и постановлением Госстроя №170, что целесообразно сделать при составлении нового договора.

По результатам работы подгруппы по Договору управления 4 декабря, Д.Леоненко, 8(925)5172927