



**РОСТОВСКАЯ АССОЦИАЦИЯ ТСЖ**

## **У СОБСТВЕННИКА-ОБЯЗАННОСТИ, У ПОТРЕБИТЕЛЯ-ПРАВА**

*При реализации данного проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента РФ от 18.09.2013 № 348-рп и на основании конкурса, проведенного ООО «Гражданское достоинство»*

**Рабочая папка № 2  
УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.  
ФУНКЦИИ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ОРГАНОВ  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Ростов-на-Дону

2014

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.  
ФУНКЦИИ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ И  
НАНИМАТЕЛЕЙ, ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**ЧАСТЬ 1**

**1. Управление общим имуществом – обязанность  
собственников помещений**

**1. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом**

Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК Российской Федерации, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Таким образом, управление многоквартирным домом – это организация деятельности по обеспечению надлежащего содержания дома в соответствии с правилами технической и санитарной безопасности, организация пользования общим имуществом многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг.

Иными словами, управление многоквартирным домом направлено на организацию жизнеобеспечения всеми необходимыми энергоресурсами, поддержание конструкций и инженерных систем дома в рабочем состоянии, предотвращение их преждевременного износа, выполнение санитарных и технических норм, предоставление возможности собственникам и нанимателям пользоваться своим недвижимым имуществом и местами общего пользования, обеспечение мер технической и противопожарной безопасности.

Обязанности по управлению многоквартирным домом устанавливаются законодательными и нормативными документами, а также решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, уставом товарищества собственников жилья, условиями договора управления многоквартирным домом.

Постановление Правительства РФ от 23.08 2010 г. N 731 (в ред. 26.03. 2014) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» вводит понятия управления многоквартирным домом, утверждает стандарты управления многоквартирным домом, определяет порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания, передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом.

Правила устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме;

б) товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией (далее соответственно -товарищество, кооператив);

в) управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом, в том числе в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) управляющими организациями, заключившими договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем 12;

д) застройщиками, управляющими многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (далее - застройщик - управляющая организация).

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного 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 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - минимальный перечень).

## 2. Способы управления многоквартирным домом

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме - когда договор на управление многоквартирным домом не заключается, а собственники вступают во взаимоотношения с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями: либо каждый самостоятельно, либо доверяют эти действия уполномоченному лицу;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом – собственники создают такое товарищество или кооператив, которое осуществляет функции по управлению многоквартирным домом самостоятельно, либо заключает договор на оказание таких услуг;

3) управление управляющей организацией, при этом управляющая организация с каждым собственником заключает договор на управление общим имуществом многоквартирного дома.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т.д.

### Условные критерии выбора способа управления домом:

Способ управления	Непосредственное управление	ТСЖ, ЖК, ЖСК	Управляющие организации
Критерии дифференциации			
Заключение договоров с организациями – поставщиками ЖКУ	Договоры на коммунальные услуги заключаются с каждым собственником помещения отдельно, в договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники	Заключаются ТСЖ, ЖК и ЖСК с организациями – поставщиками ЖКУ	Заключаются управляющими организациями с поставщиками ЖКУ
Заключение договора управления многоквартирным домом	Заключения договора не требуется	Заключаются с каждым собственником, если такое решение принято на общем собрании. Заключение договоров не обязательно, так как функции по управлению домом прописаны в Уставе ТСЖ и протоколе общего собрания собственников, на котором принято решение создать	Заключается с каждым собственником отдельно

		ТСЖ (ЖК, ЖСК).	
Обучение персонала	Может потребоваться, если собственники выберут из своего состава представителя по доверенности для ведения дел.	Имеет место, если в органы управления выбраны лица – не профессионалы в области управления многоквартирным домом.	Не предполагается, так как управляющие компании работают на профессиональной основе.
Затраты на обучение персонала	Могут быть.	Могут быть.	Нет.
Затраты на содержание штата и управление домом	Нет.	Есть.	Есть.
Количество собственников в доме	До 4 (по аналогии с ранее действовавшим ФЗ «О товариществах собственников жилья»).	От 4 (условно).	От 4 (условно).
Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме	Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично либо через представителей.	Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в уставе ТСЖ, ЖК, ЖСК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ЖСК. Органы управления ТСЖ, ЖК, ЖСК либо сами представляют интересы собственников, либо нанимают для этого специалистов со стороны.	Если функция защиты прав и законных интересов собственников помещений в доме прописана в договоре управления, то, собственники могут обращаться за помощью непосредственно в управляющую компанию.
Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома	Нет расходов на управление домом.	- оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, сантехники); - содействие органов МСУ в виде предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК); - осуществление коммерческой деятельности (перечень видов деятельности – ст. 137 ЖК).	Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценам, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбирают способ управления домом исходя из выбранных критериев в зависимости от конкретной ситуации.

Каждый из перечисленных способов управления имеет свои преимущества и недостатки. К примеру, выбрав управляющую организацию собственники в меньшей степени участвуют в повседневной заботе о состоянии общего имущества и наибольшую часть ответственности перекладывают на управляющую компанию в соответствии с заключаемым договором на управление много-

квартирным домом. Но при этом имеют наименьшую степень контроля за качеством выполнения работ и предоставления услуг и наименьшую степень воздействия на исполнителя таких услуг. Важное отличие управляющей организации от других способов управления в том, что это коммерческая компания, которая ориентирована на извлечение прибыли.

Все средства, переданные жильцами, поступают на банковский расчетный счет управляющей организации. Неизрасходованные (сэкономленные) средства становятся средствами управляющей организации и используются ею по ее усмотрению. Если компания аккумулирует по договору средства на капитальный ремонт на своем банковском счете, эти средства облагаются налогом на прибыль.

В случае выбора управляющей организации как способа управления, каждый собственник заключает договор с этой управляющей организацией, а в случае ненадлежащего оказания услуг будет самостоятельно заявлять претензии.

Выбирая способ непосредственного управления, собственники возлагают на себя всю полноту ответственности за управление общим имуществом многоквартирного дома, но при этом должны полностью сами контролировать его состояние и не расходуют денежные средства на содержание аппарата управления, заключая договоры напрямую с обслуживающими и ресурсонабжающими организациями.

При непосредственном управлении всякий контроль результата работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и расходования средств собственников усложняется тем, что собственники должны выбрать ответственное лицо из своего состава, либо на основании доверенности поручить эти функции стороннему лицу.

При недостаточном контроле со стороны собственников не исключены случаи нецелевого использования средств, возможны «потери» средств со стороны обслуживающих организаций.

Товарищество собственников жилья – наиболее эффективный способ управления многоквартирным домом с точки зрения собственника, поскольку позволяет достаточно полным образом контролировать объем и качество предоставляемых услуг, с одной стороны, а с другой стороны, снять с собственников в большей части заботы по управлению и содержанию общего имущества. Это достигается тем, что собственники, создавая ТСЖ (или ЖСК), выбирают из своего состава исполнительный орган - правление и председателя правления, которые и осуществляют деятельность по управлению многоквартирным домом, включая контроль за объемами и качеством услуг, предоставляемых сторонними организациями.

Кроме того, для контроля правильности ведения хозяйственной деятельности и обоснованности расходования средств собственников избирается ревизионная комиссия, которая, как и правление, подконтрольна и подотчетна общему собранию членов ТСЖ (ЖСК). При этом, товариществу (кооперативу) совсем не обязательно становиться управляющей организацией, т.е. выполнять все работы и услуги своими силами либо нанимать весь необходимый персонал. Большинство работ вполне можно доверить специализированным службам и организациям, с которыми товарищество заключает договор на оказание услуг (техническое обслуживание, содержание, ремонт), осуществляя при этом контроль за качеством работ.

В случае создания товарищества собственники, являющиеся членами создаваемой ими организации, не заключают каждый в отдельности ни договор на управление, ни договор на содержание и ремонт их общего имущества (за исключением не членов ТСЖ, с которыми заключается договор на возмещение расходов). И при этом у собственников нет необходимости самостоятельно контролировать объем и качество получаемых услуг, заявлять претензии за некачественное или несвоевременное оказание услуг и требовать проведение перерасчета, а юридическое лицо – товарищество (кооператив) от лица всех собственников заявит такую претензию и произведет уменьшение оплаты недобросовестному исполнителю либо поставщику.

Права и обязанности ТСЖ определяются его уставом и не должны противоречить законодательству.

В частности, ТСЖ имеет право:

- заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквар-

тирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, определяемые уставом товарищества;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

- надстраивать, перестраивать часть общего имущества;

- требовать уплаты установленных платежей.

При этом ТСЖ обязано действовать строго на основе закона:

- обеспечивать выполнение требований законодательства и устава товарищества;

- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами товарищества и выполнять условия такого договора;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, предотвращать нарушения прав собственников в этой части;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Членом Товарищества может быть собственник помещения в многоквартирном доме. Права и обязанности членов ТСЖ определяются его Уставом, который все члены ТСЖ обязаны выполнять.

По общему правилу, член ТСЖ имеет право участвовать в работе Товарищества и органов его управления, голосовать на Общем собрании, быть избранным в состав ревизионной комиссии, в состав правления Товарищества, а также выйти из его состава. Член ТСЖ обязан уплачивать установленные общим собранием взносы и платежи.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе в любое время вступить в члены товарищества и в любое время выйти из членов, подав соответствующее заявление. В отличие от членов товарищества, собственники, не вступившие в ТСЖ, не могут участвовать в собраниях членов ТСЖ, избирать и быть избранными в органы управления Товарищества, утверждать Устав и иные основополагающие документы, принимать финансово-хозяйственные планы, утверждать сметы и отчеты по её выполнению.

ЖСК имеет много общего с ТСЖ, но и ряд отличий. Согласно ст. 110 ЖК РФ Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также – жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.

В ч. 1 ст. 116 ГК РФ указано, что потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами паевых взносов (в виде денежных средств или имущества). Именно поэтому собственником всех помещений в многоквартирном доме является сам кооператив, а его члены своими средствами участвуют в приобретении либо строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

При этом, как только член жилищного, жилищно-строительного или иного потребительского кооператива, полностью внес свой паевой взнос за квартиру, дом, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, с этого момента член кооператива приобретает право собственности на указанное имущество (ч. 4 ст. 218 ГК РФ и ч. 1 ст. 129 ЖК РФ).



С переходом к члену кооператива права собственности на квартиру ему переходит и право на долю в общем имуществе многоквартирного дома, что предусмотрено ч.1 ст. 38 ЖК РФ

Важно помнить, что в отличие от управляющей организации ТСЖ и ЖСК освобождаются от уплаты налога на прибыль с аккумулируемых на банковском счете ТСЖ ЖСК отчислений на проведение капитального ремонта дома.

Опыт многих ТСЖ показывает, что многоквартирные дома, которыми они управляют, находятся в лучшем состоянии, чем аналогичные, управляемые муниципальными организациями.

Управляющая организация является одним из трех способов управления многоквартирным домом. Права и обязанности управляющей организации определяются в договоре управления многоквартирным домом, который заключается между управляющей организацией, с одной стороны, и всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, с другой стороны.

Управляющая организация (УО) обеспечивает надлежащее содержание общего имущества, отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несёт ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с договором и согласно законодательству РФ. УО обязана выполнять работы и оказывать услуги надлежащего качества и не допускать превышения предельно допустимых перерывов в работе и предоставлении услуг.

За выполняемые работы и предоставляемые услуги управляющая организация вправе получать плату, оговоренную в договоре.

Также УО может вносить собственникам предложения о проведении необходимых работ по капитальному ремонту, по принятию мер экстренного характера в связи с чрезвычайными ситуациями, выходящими за рамки договора на управление.

Управляющая компания обязана предоставлять собственникам отчет о проделанной работе за предыдущий год в течение первого квартала текущего года. Такой отчет должен рассматриваться и утверждаться общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Грамотный отчет управляющей организации об исполнении договора управления в прошедшем году должен содержать данные о выполнении плана работ, услуг и ремонтов, сметы доходов и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома, установленных в договоре управления.

Такой отчет – это основа:

- для понимания собственниками того, что содержание дома стоит денег;
- для вовлечения собственников в процесс принятия решений и, соответственно, ответственности за них;
- доверия к управляющей организации и удовлетворенности ее профессиональными действиями в интересах своих заказчиков.

Жилищный кодекс установил, в какой форме управляющая организация должна отчитаться перед собственниками. Например, управляющая организация обязана:

- разместить отчет на сайте Государственной жилищной инспекции Ростовской области <http://gzhi.donland.ru>, Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства <http://www.reformagkh.ru>

также может

- на сайте организации;
- устно отчитаться на общем собрании собственников помещений;
- разместить в доступном для всех собственников месте (подъезды дома, доска объявлений на придомовой территории, др.) письменный отчет;
- разложить текст отчета по почтовым ящикам квартир, др.

При выборе управляющей организации важно учитывать то, насколько данная организация компетентна, достаточно ли у неё специалистов, насколько качественно и своевременно она выполняет принятые на себя договорные обязательства, и сколько стоят её услуги.

С тем, чтобы не ошибиться в выборе управляющей организации, собственникам нужно, во-первых, четко сформулировать состав работ и услуг, необходимых для их многоквартирного дома.

Во-вторых, определиться с примерной стоимостью этих услуг, для чего изучить предложения нескольких управляющих организаций.

В третьих, решить каким образом будет осуществляться контроль качества и своевременности оказания услуг. После чего можно уже будет проводить выбор из предложенных управляющими организациями вариантов.

В случае, если управляющая организация не выполняет условия договора, оказывает услуги некачественно либо не в полной мере, собственники вправе на общем собрании принять решение о расторжении договора с такой организацией.

Если в доме есть муниципальные квартиры или нежилые помещения, то город в лице уполномоченных структур является собственником этих помещений.

Как собственник, городская власть обладает всей полнотой прав и всем объемом обязанностей. Но кроме этого, у городской власти есть ещё ряд обязанностей, определяемых полномочиями органов местного самоуправления. К примеру, если собственники по каким-либо причинам не выбрали способ управления многоквартирным домом, или выбор не был реализован, то ОМСУ обязан провести конкурсный отбор управляющей организации. И тогда все собственники обязаны заключить договор с такой организацией.

Жилищный кодекс РФ определил ещё целый ряд полномочий органов государственной власти (ст.13) и органов местного самоуправления (ст.14) в области жилищных отношений в частности, осуществление государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности. А так же соблюдение правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствие качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства.

Способ управления должен выбирается собственниками помещений исходя из их возможностей и соображений экономической целесообразности. Выбор способа управления целиком зависит от самих собственников

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если собственники не выбрали способ управления многоквартирным домом, то, в соответствии с требованиями ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Порядок его проведения определен Правилами проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006.

### **3. Стандарты управления многоквартирным домом**

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;



- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;

- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе

документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

- ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

- з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуги работ, в том числе при их приемке.

#### **4. Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме - одним из таких собственников.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

## **5. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания**

Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем 12, собственниками помещений в этом доме положения об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания подлежат включению в договоры, заключаемые с лицами, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), или заключается договор об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания с организацией, осуществляющей такую деятельность.

При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет не более чем 12, аварийно-диспетчерское обслуживание может осуществляться путем заключения собственниками договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Аварийно-диспетчерская служба с помощью системы диспетчеризации обеспечивает: контроль загазованности технических подполий и коллекторов; громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов, собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах, дворниками.

Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах.

Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

- незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов;
- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

- Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, пред-

ставляет в аварийно-диспетчерскую службу комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

- Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив обеспечивают свободный доступ сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

**Регистрация заявок осуществляется в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).**

**Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.**

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

## **6. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом**

В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

**Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.**

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами со-

держания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

**В соответствии с гражданским и жилищным законодательством собственники имущества не только несут бремя его содержания, но также обязаны управлять своим имуществом. Эта обязанность – прямое следствие права собственности. Поскольку общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности, то и управлять они им должны совместно.**

Управление многоквартирным домом включает в себя:

- сбор информации о текущем состоянии общего имущества;
- определение целей управления многоквартирным домом;
- планирование мер по достижению целей (разработка плана управления как стратегии достижения целей);
- постановку задач на определенные периоды (разработка текущих и перспективных планов);
- организацию комплекса действий (работ, мероприятий) по реализации текущих и перспективных планов;
- обеспечение финансирования реализации планов;
- координацию и стимулирование деятельности исполнителей для достижения наилучшего результата;
- контроль достижения планируемых результатов;
- анализ и корректирование планов (а в отдельных случаях и целей управления).

В чем же именно заключается управление многоквартирным домом собственниками помещений? Все ли управленческие действия из вышеперечисленных они должны осуществлять сами?



**Жилищный кодекс определил, что исполнение обязанностей собственников по управлению заключаются в принятии ими совместно на общем собрании ряда решений, связанных с общим имуществом. Именно поэтому общее собрание собственников помещений получило статус органа управления многоквартирным домом (ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса).**

Собственники помещений для исполнения своей обязанности управлять общим имуществом в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание, о чем шла речь на первых занятиях.

В соответствии с п. 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491 собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления домом.

У отдельной категории собственников помещений в многоквартирных домах бытует мнение, что они являются собственниками лишь своих квартир в многоквартирном доме в рамках договора приватизации или договора купли-продажи жилого помещения. Поэтому отношение к состоянию мест общего пользования и общедомовому имуществу потребительское. В результате подъезды домов имеют неприглядный вид, окна разбиты, стены исписаны, детские игровые площадки на придомовой территории сломаны.

К сожалению, недостаточно проводится работа и с подрастающим поколением по формированию у них хозяйского отношения к дому, малым архитектурным формам на придомовой территории как к их общему имуществу, созданному за счет государственных средств и средств их родителей.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Однако имеют место случаи самовольного захвата общего имущества отдельными собственниками, которые перегородивают коридоры, лестничные площадки, переоборудуют для собственных нужд чердачные или подвальные помещения.

С принятием Гражданского кодекса РФ владение, пользование и распоряжение долевой собственностью общего имущества в многоквартирном доме стало возможным только с получением согласия всех её участников (ст. 246, 247).

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть пе-



реданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Доход, получаемый от использования общего имущества многоквартирного дома, принадлежит собственникам соразмерно приходящейся на их долю общего имущества, которое пропорционально размеру общей площади, находящейся в личной собственности.

Возможно, **например**, на основе договорных отношений предоставить крышу дома для размещения оборудования операторам сотовой связи, стены - для размещения рекламных щитов, а подвальное помещение сдать в аренду коммерческой структуре для получения дополнительного дохода на содержание данного дома. Но это всё возможно лишь с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно статье 30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491 собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления домом.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## **7. Что должен обязательно содержать договор управления**

Согласно ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Если данных обязательных положений договор управления не содержит, значит, имеет место нарушение закона, и управляющая компания может быть привлечена к административной ответственности по ст. **14.8 Кодекса об административных правонарушениях «Нарушение иных прав потребителей»**.

По данному поводу существует судебная практика в других регионах России. Например, решением Арбитражного суда Тверской области (Дело № А66-7157/2010). Суд указал, что в договоре не достаточно только привести общее понятие состава общего имущества. В договоре управления многоквартирными домами должны быть указаны конкретные объекты общего имущества дома, на управление имуществом которого заключен договор.

Для согласования и обсуждения этих важных условий договора специальные полномочия даны Совету многоквартирного дома.

Председатель Совета многоквартирного дома до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора.

Совет многоквартирного дома выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме. В том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг.

### **8. Участие граждан в управлении жилищным фондом**

Существующие формы участия граждан в управлении жилищным фондом разнообразны. Так, согласно ст. 44 ЖК общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления этим домом. Для совместного управления многоквартирным домом может быть создано товарищество собственников жилья (ст. 135 ЖК).

В настоящее время также действуют уличные, квартальные, территориальные общественные советы граждан, другие органы общественного самоуправления, осуществляющие защиту жилищных прав граждан, оказывающие им другую необходимую помощь. Данными органами проводится работа, направленная на улучшение эксплуатации зданий, благоустройство придомовой территории и достижение иных целей жилищно-коммунального характера. Общей нормативной основой создания указанных органов общественной самодеятельности и осуществления ими своих функций является Федеральный закон от 19.05.1995 № 82-ФЗ «Об общественных объединениях».

В Ростове-на-Дону действует ассоциация ТСЖ (Ростов-на-Дону, ул. Тургеневская, 32 а (между пр. Буденовский и пер. Соборным) тел. 8-904-505-49-02, e-mail: [ataman49@mail.ru](mailto:ataman49@mail.ru) , <http://патсж-ростов.pdf/>

### **9. Задания по части 1**

**Задание 1.** Изучите нормативно-правовую базу, регулирующую отношения по выбору способа управления многоквартирным домом

**Задание 2.** Опишите преимущества и недостатки существующих моделей управления и содержания общего имущества в многоквартирном доме

**Задание 3.** Опишите основные препятствия создания и деятельности ТСЖ

**Задание 4.** Опишите основные этапы создания товарищества собственников жилья

**Задание 5.** Какие основные пункты должна включать Повестка дня общего собрания собственников помещений по вопросу создания ТСЖ?:

**Задание 6.** Опишите структуру органов управления товарищества собственников жилья. В чем отличие членов ТСЖ от не членов

**Задание 7.** Перечислите основные обязанности управляющей организации

**Задание 8.** Составьте примерную форму отчетности управляющей организации. Обсудите ее на одном из тренингов.

**Задание 9.** Применительно к Вашему дому, выберите наиболее оптимальную модель управления многоквартирным домом на сегодняшний день. Обоснуйте, почему данная модель является наиболее оптимальной

**Задание 10.** Постройте систему критериев для выбора управляющей организации. Обсудите полученную систему в группе. В соответствии с выбранными критериями проведите оценку 3-х управляющих организаций, работающих в Вашем городе

**Задание 11.** В чем суть Правил содержания общего имущества (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491);

- Постановления от 23 сентября 2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.  
ФУНКЦИИ, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ И  
НАНИМАТЕЛЕЙ, ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**ЧАСТЬ 2**

**10. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

Жилищный кодекс РФ определил порядок передачи собственникам прав по управлению многоквартирными домами. Одновременно с теми преимуществами, которые собственники получают в результате самоуправления, появляется также и определенная мера ответственности за содержание жилищного фонда.

В процессе деятельности ТСЖ между членами товарищества возникают отношения, строящиеся в соответствии с Жилищным и Гражданским кодексами РФ. В них определены обязанности и ответственность членов товарищества в несении расходов по содержанию общего имущества.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» исполнителем коммунальной услуги является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, предоставляющее коммунальные услуги, производящее или приобретающее коммунальные ресурсы и отвечающее за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Исполнитель (управляющая организация, ТСЖ, жилищные, жилищно-строительные кооперативы) покупает у ресурсоснабжающей организации коммунальные ресурсы, и предоставляет собственникам помещений коммунальные услуги. Предоставление коммунальных услуг охватывается понятием «управление многоквартирным домом» и является частью процесса управления домом, наряду с надлежащим содержанием общего имущества жильцов.

Как следует из ч. 4 ст. 155 Жилищного кодекса, управляющей организацией является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющее управление многоквартирным жилым домом.

Таким образом, у исполнителя (управляющей организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК) возникают договорные отношения с ресурсоснабжающей организацией, в соответствии с которыми исполнитель приобретает коммунальные ресурсы, а с другой – с потребителями по предоставлению коммунальных услуг. В связи с этим обязанность по оплате за поставленные коммунальные услуги в полном объеме ложится на исполнителя. В свою очередь, обязанность по оплате коммунальных услуг у непосредственного потребителя (членов ТСЖ/собственников помещений) возникает только перед исполнителем (управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, ЖСК). При этом оплата за доставку коммунальных услуг входит в плату за содержание и ремонт жилого помещения (в соответствии с п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, который предусматривает, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и включает в себя оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения).

Потребителем является физическое лицо с присущей ему право- и дееспособностью, установленной Гражданским законодательством РФ, которое приобретает и использует коммунальные услуги не в целях извлечения прибыли (дохода), а для личных, семейных, домашних и иных нужд.

В данном случае понятие «потребитель» используется в отношениях, возникающих между гражданами и лицами, предоставляющими коммунальные услуги.

Не следует путать это понятие с понятием «потребитель», указанным в Федеральном законе «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30.12.2004, №

210-ФЗ. В рамках этого закона под «потребителем» товаров и услуг организаций коммунального комплекса в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов понимаются лица, приобретающие по договору электрическую и тепловую энергию, воду, услуги по водоотведению и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов для собственных хозяйственно-бытовых и (или) производственных нужд. Такими лицами жилищной сфере являются: товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы, управляющие организации, собственники жилых домов, или уполномоченные ими лица. Здесь понятие «потребитель» используется в отношениях, возникающих между покупателем коммунальных ресурсов и их продавцом (ресурсоснабжающей организацией).

В многоквартирных домах потребителями товаров и услуг указанных организаций в сфере водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов являются товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, которые приобретают указанные выше товары и услуги для предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме.

В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений потребителями являются непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений (потребителями), организация коммунального комплекса, производящая товары и услуги в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, одновременно будет являться исполнителем коммунальных услуг для таких потребителей. При других формах управления исполнитель и организация коммунального комплекса это две различные организации.

Государственное регулирование тарифов организаций коммунального комплекса осуществляется в соответствии с действующим законодательством в сфере тарифного регулирования. Государственное регулирование тарифов на услуги исполнителей коммунальных услуг не осуществляется. Виды расходов, учитываемых в составе финансовых потребностей при установлении тарифов организаций коммунального комплекса, осуществляющих деятельность в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, установлены методическими указаниями, утвержденными приказом Минрегиона РФ от 15.02.2011 № 47 «Об утверждении Методических указаний по расчету тарифов и надбавок в сфере деятельности организаций коммунального комплекса».

Расходы, связанные с исполнением обязанностей исполнителя коммунальных услуг, в частности: расходы исполнителя коммунальных услуг по ведению расчетов с потребителями, аварийно-диспетчерское обслуживание потребителей исполнителем коммунальных услуг, претензионно-разъяснительная работа исполнителя коммунальных услуг с потребителями, в соответствии с указанными Методическими указаниями в составе финансовых потребностей организаций коммунального комплекса не учитываются.

Законом установлено, что члены товарищества не отвечают по обязательствам ТСЖ, но на них лежит бремя участия в выполнении функций управления и выполнения других обязанностей, предусмотренных учредительными документами или совместными решениями. Но с другой стороны, ТСЖ это юридическое лицо, которое самостоятельно несет ответственность и отвечает по своим обязательствам на основании ст. 3 ФЗ РФ «О некоммерческих организациях».

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества (куда также входит лифт и мусоропровод) в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

На сегодняшний день при расчете финансово-хозяйственного плана в домах ТСЖ (ЖСК), УК в большинстве случаев по статье «техническое содержание и ремонт общего имущества» за основу берется действующий тариф, утвержденный органом местного самоуправления. Но этот тариф установлен для муниципального жилищного фонда и обоснован определенными затратами по содержанию многоквартирных домов.

В каждом же ТСЖ (ЖСК), УК эти затраты различны и в результате тариф в них будет разным. Поэтому при расчете бюджета правление должно учитывать фактические затраты по своему

дому - это и зарплата обслуживающему персоналу, налоги, содержание и ремонт жилья и др. Все платежи, вносимые собственниками, должны быть предусмотрены в смете, которую утверждают на общем собрании.

Не зависимо от того кто управляет домом – ТСЖ (ЖСК) или управляющая организация собственники должны общим собранием утвердить тариф и смету на содержание и ремонт общего имущества на будущий год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается уполномоченным органом.

### **11. Понятие о жилищно-коммунальной услуге и порядке ее предоставления**

Жилищно-коммунальные услуги подразумевают под собой надежное и устойчивое обеспечение холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, отведения и очистки сточных вод, содержания и ремонта жилых домов, придомовой территории, а также благоустройства территории населенного пункта в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями (МДК 2-04.2004).

Все жилищно-коммунальные услуги, как можно заметить в названии, делятся на две группы:

1. Жилищные услуги
2. Коммунальные услуги

В свою очередь жилищные услуги включают в себя:

- предоставление в пользование жилых помещений по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
- содержание и ремонт жилого помещения, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме для собственников жилья;
- вывозу твердых и жидких бытовых отходов от многоквартирных жилых домов.

Коммунальные платежи включают:

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение (канализация);
- электроснабжение;
- газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- теплоснабжение.

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ структура платежей за жилищно-коммунальные услуги, в зависимости от формы собственности жилого помещения, выглядит следующим образом:

1. Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, жилищно-коммунальные платежи включают в себя:

плату (платежи) за пользование жилым помещением (плата за наем);

плату (платежи) за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

плату (платежи) за коммунальные услуги.

2. Для собственника помещения в многоквартирном доме жилищно-коммунальные платежи включают в себя:

- плату (платежи) за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

-взнос на капитальный ремонт;

- плату (платежи) за коммунальные услуги.



Жилищно-коммунальные услуги и условия их предоставления должны быть безопасными для жизни, здоровья и имущества потребителей, окружающей природной среды.

В целях защиты прав потребителей коммунальных услуг на основе Закона РФ «О защите прав потребителей» разработаны Правила предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 25.02.2014) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам»).

Данные Правила регламентируют порядок предоставления и оплаты услуг, права и обязанности потребителей и исполнителей услуг. В них можно найти ответ на вопросы: кому предоставляются коммунальные услуги? Какую ответственность несет исполнитель за некачественно предоставленные услуги? Какие права имеет потребитель и что он при этом должен или не должен выполнять? Каким качественным показателям должны соответствовать потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг? Остановимся на некоторых понятиях, используемых в Правилах предоставления коммунальных услуг.

«Коммунальные услуги» - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. Коммунальные услуги складываются из коммунальных ресурсов и их доставки.

Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

- горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

- водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

- отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, комфортной температуры воздуха;

- электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

- газоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах.

## **12. Формирование тарифа за содержание и ремонт жилого помещения**

Структура тарифа за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя:

а) содержание жилья, которое состоит в свою очередь из:

- содержания общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;

- технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;

- вывоза бытовых отходов;

- содержания придомовой территории.

б) ремонт жилья, включающий в себя текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, по перечню работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья, согласно приложению.

Граждане, проживающие в жилых домах (жилых помещениях), относящихся к категории ветхих и аварийных, оплачивают только содержание жилья и наем жилого помещения.

Органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и органы местного самоуправления с учетом состояния и конструктивных особенно-



стей жилых домов, географических, природно-климатических, социально-экономических, градостроительных и других особенностей поселения вправе утверждать региональные и местные перечни услуг по содержанию жилья и работ по ремонту жилья.

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса постановлением органа местного самоуправления устанавливается плата за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом. Все остальные собственники вправе определять на общем собрании собственников помещений расходы на содержание многоквартирного дома, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 110, 137, 156 Жилищного кодекса).

Таким образом, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Эти требования подробно изложены в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491. Для выполнения вышеуказанных требований собственники квартир обязаны на общем собрании определить конкретный перечень услуг и работ по содержанию жилого помещения, а также размер платы. Этот конкретный перечень обязательно должен быть отражен в договоре управления многоквартирным домом, который заключается между управляющей компанией и собственниками квартир в письменной форме.

Одним из видов инженерного оборудования многоквартирных домов является лифт. Лифт, являясь транспортным средством, которым управляет непосредственно пользователь при подъеме и спуске с одного уровня на другой, требует повышенного внимания к вопросам его эксплуатации.

Важно иметь в виду, что лифт - элемент (часть) общего имущества многоквартирного дома. В соответствии с п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации.

Включение лифта в состав общего имущества многоквартирного дома влечет определенные правовые последствия для собственников помещений в доме. Так, они несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ст. 39 ЖК РФ). В соответствии с п. 2 ст. 39 ЖК РФ доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество дома. Соразмерно своим долям в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственники помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме (п. 28 Правил N 491).

Обратимся к пп. 2 п. 1 ст. 154 ЖК РФ, в соответствии с которым плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда включает, в том числе плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Такая же составляющая платы предусмотрена и для собственника помещения в многоквартирном доме (пп. 1 п. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Размер платы определяется в зависимости от того, какой способ управления многоквартирным домом избрали собственники:

Способ управления	Размер платы	Основание
Управляющая организация	Устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации	Пункт 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 Правил N 491
ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив	Определяется органами управления товарищества или кооператива на основе сметы доходов и расходов	Пункт 8 ст. 156 ЖК РФ, п. 33 Правил N 491

Непосредственное управление собственниками помещений	Соответствует размеру платы за услуги и работы соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с организациями, оказывающими услуги	Пункт 32 Правил N 491
Не избран	Устанавливается органом местного самоуправления (или органом государственной власти в Москве и Санкт-Петербурге) по результатам открытого конкурса	Пункт 3 ст. 156 ЖК РФ, п. 34 Правил N 491

Орган местного самоуправления (или орган государственной власти в Москве и Санкт-Петербурге) устанавливает размер платы и в том случае, если собственники избрали непосредственную форму управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы (п. 4 ст. 158 ЖК РФ, п. 36 Правил N 491).

Никаких изъятий относительно взимания платы за лифт как составляющую общего имущества с жителей первых этажей в законодательстве не установлено.

Анализ норм ЖК РФ и Правил N 491 позволяет сделать вывод о том, что все собственники помещений в многоквартирном доме независимо от того, на каком этаже находится принадлежащее им жилое или нежилое помещение, обязаны вносить плату за содержание и ремонт лифта, равно как и других элементов общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, лифт должен содержаться за счет средств жильцов дома. Иначе получится, что живущий на последнем этаже скажет, что подвал его не касается, он далеко, пролегающие там коммуникации - забота жильцов первого этажа. В то же время человек, проживающий на первом этаже, с таким же успехом может ему ответить: «Крыша и чердак от меня высоко, это ваша забота, если вас затопит».

Если жильцы первого, второго этажа отказываются от пользования лифтами, то, за содержание и ремонт его как общего имущества должен платить кто-то другой. В каждом доме есть общее хозяйство и её содержание – обязанность каждого собственника помещения.

Совершенно необходимо, чтобы работа лифтов была надежной и безопасной. Для того чтобы выполнить эти основные условия, в ТСЖ следует организовать технически правильное обслуживание оборудования, неукоснительно осуществлять систему планово предупредительных ремонтов лифтов, своевременно производить диагностическое обследование лифтов, отработавших нормативный срок службы, ремонт, реконструкцию, модернизацию или замену лифтов и диспетчерского оборудования.

Эксплуатация лифта включает в себя: использование его по назначению, хранение в период эксплуатации, техническое обслуживание и ремонт.

Оплата за лифт производится с 1 кв.м общей площади

ТСЖ (ЖСК), Управляющая организация должно обеспечить содержание лифта в исправном состоянии и безопасное использование его по назначению путем организации надлежащего технического обслуживания и своевременного качественного ремонта. При производстве технического обслуживания и ремонта лифтов своими силами владелец лифтов должен назначить лицо, ответственное за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, а также лицо, ответственное за организацию эксплуатации лифтов.

Необходимо знать, что набор услуг, а также технические характеристики самого лифта влияют на стоимость обслуживания.

В пункте 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) записано, что собственники помещений обязаны нести бремя содержания общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество, т.е. соразмерно площади своей квартиры.

Согласно подпункта «д» пункта 11 вышеназванных Правил сбор и вывоз бытовых отходов относят к содержанию общего имущества.

Таким образом, сбор и вывоз ТБО входит в состав тарифа по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Однако в некоторых случаях в платежных документах вывоз ТБО прописывается отдельно. Это связано с тем, что в большинстве случаев дан-

ную услугу оказывает специализированная организация с которой ТСЖ или Управляющая компания заключила договор и повлиять на этот тариф они не могут.

### **13. Норматив потребления и расчет размера платы за коммунальные услуги**

«Норматив потребления коммунальных услуг» - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в Правилах.

Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006, № 306 в редакции от 16 апреля 2013 г. содержат условия, необходимые для установления нормативов потребления.

К таковым относят:

- Установление нормативов потребления коммунальных услуг производится по инициативе уполномоченных органов или ресурсоснабжающих организаций.

- Нормативы потребления устанавливаются по каждому виду и составу предоставляемых коммунальных услуг, которые определяются степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома.

- Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются едиными для многоквартирных домов и жилых домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры, а также степень благоустройства. При различиях в конструктивных и технических параметрах, а также степени благоустройства нормативы потребления коммунальных услуг дифференцируются.

- Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются в соответствии с требованиями к качеству коммунальных услуг, предусмотренными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

- Изменение нормативов потребления коммунальных услуг осуществляется в порядке, определенном для их установления.

- Срок действия нормативов потребления коммунальных услуг составляет не менее 3 лет, и в течение этого периода нормативы потребления коммунальных услуг пересмотру не подлежат, за исключением случаев, предусмотренных Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.

- Другие условия.

Пункт 7 данного постановления определяет единицы измерения нормативов потребления коммунальных услуг используются следующие показатели:

а) в отношении холодного водоснабжения:

- в жилых помещениях - куб. метр на 1 человека;

- на общедомовые нужды - куб. метр на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- для полива земельного участка - куб. метр на 1 кв. метр земельного участка;

- для водоснабжения и приготовления пищи для сельскохозяйственных животных - куб. метр на 1 голову такого животного;

б) в отношении горячего водоснабжения:

- в жилых помещениях - куб. метр на 1 человека;

- на общедомовые нужды - куб. метр на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

в) в отношении водоотведения:

в жилых помещениях - куб. метр на 1 человека;

г) в отношении газоснабжения:

для приготовления пищи и (или) подогрева воды в жилых помещениях - куб. метр на 1 человека (для природного газа) или килограмм на 1 человека (для сжиженного углеводородного газа);

для отопления жилых помещений - куб. метр на 1 кв. метр общей площади жилых помещений (для природного газа) или килограмм на 1 кв. метр общей площади жилых помещений (для сжиженного углеводородного газа);

д) в отношении электроснабжения:

в жилых помещениях - на 1 человека;

на общедомовые нужды - на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

для освещения в целях содержания сельскохозяйственных животных - на 1 голову животного;

для приготовления пищи и подогрева воды для сельскохозяйственных животных - на 1 голову животного;

е) в отношении отопления:

в жилых помещениях - Гкал на 1 кв. метр общей площади всех помещений в многоквартирном доме или жилого дома;

при использовании земельного участка и надворных построек - Гкал на 1 кв. метр отапливаемых надворных построек, расположенных на земельных участках.

Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на общедомовые нужды принимается равным 0.

То есть, норматив потребления коммунальных услуг рассчитывается исходя из месячного объема потребления холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии гражданином в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета.

Все ресурсы должны учитываться, поэтому в последнюю редакцию внесены изменения, которые должны стимулировать собственников помещений устанавливать приборы учета.

При наличии технической возможности установки коллективных (общедомовых), индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению (норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению) в жилых помещениях определяется по формуле 6 с учетом повышающего коэффициента, составляющего:

с 1 января 2015 г. по 30 июня 2015 г. - 1,1;

с 1 июля 2015 г. по 31 декабря 2015 г. - 1,2;

с 1 января 2016 г. по 30 июня 2016 г. - 1,4;

с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. - 1,5;

с 2017 года - 1,6.

В соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по показаниям приборов учета, а при их отсутствии по нормативам потребления, утверждаемым органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ. Размер платы за коммунальные услуги на территории Ростовской области рассчитывается по тарифам, установленным Региональной службой по тарифам (РСТ) или органами местного самоуправления.

Тарифы для населения рассчитываются на основании экономически обоснованных тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающей организации. Однако зачастую экономически обоснованный тариф оказывается непосильным бременем для населения.

Если тарифные решения принимаются Региональной службой по тарифам, либо согласовываются тарифные решения органов местного самоуправления, предусматриваются соответствующие дотации из областного бюджета тем муниципальным образованиям, где прогнозируется превышение вышеуказанного индекса.

ФСТ РФ своим приказом № 192-э/3 от 21 октября 2013 года устанавливает предельные индексы максимально возможного изменения действующих тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, в среднем по субъектам РФ на 2014 год. По Ростовской области прогнозируется рост 104,6%

#### **14. Договор на предоставление коммунальных услуг**

В соответствии с действующим законодательством и нормативными актами каждый потребитель жилищно-коммунальных услуг имеет право на получение качественных коммунальных услуг, а исполнитель обязан эти услуги предоставить. Таким образом, договор на предоставление коммунальных услуг (далее - договор) потребителю, является для исполнителя обязательным и соответственно правоотношения возникающие между потребителем и исполнителем, при исполнении договора подпадают под действие Закона. Мы уже привыкли к тому, что если купили некачественный товар, то вправе его вернуть продавцу или изготовителю и потребовать возврата упла-

ченных за него денежных средств. Но никак не можем или не хотим понять, или привыкнуть к тому, что коммунальные услуги, как и любые другие платные услуги должны быть качественными, а если их нет или они не качественные, то и оплата должна быть соответствующая.

Согласно действующему законодательству и договорных отношений потребитель имеет право:

- получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;
- получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);
- получать от исполнителя акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;
- получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;
- быть в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам или договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период не предоставления коммунальных услуг;
- требовать уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;
- требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- требовать предъявления уполномоченным представителем исполнителя документов, подтверждающих их полномочия, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий в жилом помещении потребителя; осуществления проверки правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

#### **Договор водоснабжения**

Требования, предъявляемые к качеству питьевой воды, нормированы ГОСТом 2874-82 «Вода питьевая».

Главным требованием к питьевой воде является отсутствие в ней болезнетворных микроорганизмов, способных вызвать заболевание человека: холеру, дизентерию, брюшной тиф и др. Недопустимо также присутствие в воде ядовитых соединений: мышьяка, солей тяжелых металлов и др., а также избытка солей, вызывающих кишечные расстройства.

Потребитель приобретает воду у ресурсоснабжающей организации для:

- целей оказания собственникам и (или) нанимателям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг водоснабжения;
- использования воды на общедомовые нужды;
- промывку и опрессовку отопительных систем многоквартирных домов;
- компенсацию потерь воды во внутридомовых сетях.

Договорные отношения между ресурсоснабжающей организацией и потребителем являются важнейшими правовыми обязательствами между участниками. В договоре, кроме существенных условий, также могут быть определены и другие, не противоречащие гражданскому законодательству условия, включая вопросы участия потребителя в финансировании развития систем водоснабжения и (или) канализации.

Предметом Договора является отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод.

По договору ресурсоснабжающая организация обязуется отпускать (поставлять) потребителю по присоединенной сети питьевую воду надлежащего качества и в необходимых количествах до границы раздела эксплуатационной ответственности сторон, а также принимать сточные воды на границе балансовой и (или) эксплуатационной ответственности сторон, а Потребитель обязуется



ся оплачивать полученную воду и принятые стоки в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Эксплуатацию водопроводных или канализационных сетей и сооружений осуществляет организация, в чьей собственности или хозяйственном ведении они находятся независимо от мест их расположения, которые могут проходить по территории других предприятий или организаций.

В условиях современного строительства целесообразно устраивать счетчики водомерных узлов или узлы учета холодной воды. Узел учета представляет собой набор приборов, предназначенных для измерения количества и давления расходуемой воды. Счетчики позволяют не только контролировать расход воды и плату за нее, но и действуют дисциплинирующе на потребителей, что значительно сокращает расход воды.

Однако, квартирные приборы учёта не отражают фактического расхода воды потребителями.

Так, у каждого прибора учёта в паспорте указан такой параметр, как «порог чувствительности», значение которого варьируется от 0,015 до 0,03 куб.м./час. Это означает, что даже без вмешательства в его работу, можно легально получить за месяц до 21 куб.м. неучтенной квартирным счетчиком холодной или горячей воды!

А низкое качество водопроводной воды приводит к ускоренному износу внутренних элементов приборов учёта, что ещё больше смещает порог чувствительности, а значит, и к увеличению объёма не учитываемой квартирными счётчиками холодной или горячей воды! Поэтому стереотипное мнение потребителей об абсолютной достоверности показаний квартирных счетчиков является ошибочным.

Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2013 г. N 776 «Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод» установлен порядок коммерческого учета воды, сточных вод с использованием приборов учета или расчетным способом. Он применяется для определения размера платы за поданную (полученную), транспортируемую воду, принятые (отведенные), транспортируемые сточные воды по договорам водоснабжения (водоотведения, транспортировки воды или сточных вод).

Прописаны требования к размещению приборов учета. Определено, кто должен вести коммерческий учет. По общему правилу это абоненты и транзитные организации. Установлены сроки и способы представления показаний приборов учета. Ресурсоснабжающая организация вправе проводить сверки показаний и использовать контрольные (параллельные) приборы учета (уведомив другую сторону).

Прописаны требования к проектированию узлов учета, а также порядок их установки, эксплуатации, поверки, ремонта и замены. Все приборы учета, установленные абонентам, пломбируются бесплатно, в том числе после поверки. Исключение - повторное пломбирование из-за нарушения пломбы.

Определены случаи, когда коммерческий учет воды (сточных вод) осуществляется расчетным способом. Это отсутствие приборов учета, их неисправность, нарушение более 6 месяцев сроков представления показаний прибора учета.

#### **Горячее водоснабжение**

Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям ГОСТов. Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 град.С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 град.С - в закрытых.

В зависимости от способа присоединения систем горячего водоснабжения зданий к водяным, тепловым сетям различают закрытые и открытые системы теплоснабжения.

**Если системы горячего водоснабжения здания присоединяются к тепловым сетям через водонагреватели, когда вся сетевая вода из системы тепло источника возвращается к источнику тепла, то система называется ЗАКРЫТОЙ; в том случае, когда на горячее водоснабжение производится непосредственный отбор воды из тепловой сети,- ОТКРЫТОЙ.**

Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна.



Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 град. С.

Инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

Системы горячего водоснабжения здания, а также трубопроводы внутриквартальной сети по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>) и не ниже 0,75 МПа (7,5 кгс/см<sup>2</sup>).

В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.

Осмотры следует производить согласно графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию жилищного фонда, результаты осмотра заносить в журнал.

Действие автоматических регуляторов температуры и давления систем горячего водоснабжения следует проверять не реже одного раза в месяц. В случае частого попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо установить на подводящих трубопроводах фильтры.

Перебои в горячем водоснабжении верхних этажей многоэтажного жилого дома необходимо устранять с участием специалистов проектной, наладочной или другой специализированной организации.

На вводе системы горячего водоснабжения должны быть установлены приборы учета (теплосчетчики или водосчетчики) с выводом показаний на диспетчерский пункт.

#### **Договор теплоснабжения.**

На структуру договора на теплоснабжение будет оказывать влияние технические особенности систем теплоснабжения. В России действуют следующие системы теплоснабжения и схемы подключения систем теплоснабжения к тепловым сетям:

Открытая водяная система теплоснабжения - водяная система теплоснабжения, в которой вода частично или полностью отбирается из системы потребителями тепловой энергии.

Закрытая водяная система теплоснабжения - система теплоснабжения, в которой вода, циркулирующая в тепловой сети, из сети не отбирается.

Зависимая схема подключения системы теплоснабжения - схема присоединения системы теплоснабжения к тепловой сети, при которой теплоноситель (вода) из тепловой сети поступает непосредственно в систему теплоснабжения.

Независимая схема подключения системы теплоснабжения - схема присоединения системы теплоснабжения к тепловой сети, при которой теплоноситель, поступающий из тепловой сети, проходит через теплообменник, установленный на тепловом пункте потребителя, где нагревает вторичный теплоноситель, используемый в дальнейшем в системе теплоснабжения.

По договору Энергоснабжающая организация обязуется подавать потребителю через присоединенную сеть тепловую энергию (для нужд теплоснабжения, вентиляции и горячего водоснабжения) и теплоноситель (химочищенная вода, пар и т. п.) на границу раздела эксплуатационной ответственности (балансовой принадлежности), а потребитель обязуется оплачивать принятую тепловую энергию в установленные сроки, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении тепловых сетей и исправность используемых приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Договор устанавливает показатели качества тепловой энергии, поставляемой потребителю. Показатели качества должны устанавливаться независимо от того оборудован ли объект недвижимости приборами учета или нет. Если качество поставляемой продукции не соответствует условиям договора поставщик тепла должен оплачивать неустойку в виде штрафных санкций.

В соответствии с Правилами № 354 ТСЖ, управляющая организация обязана обеспечить услугами по горячему водоснабжению нанимателей и собственников жилых помещений. При этом температура горячей воды в точках разбора должна быть не менее + 60° С, обеспечить состав и свойства воды в соответствии с установленными Госкомсанэпиднадзором России и органами

местного самоуправления нормативами, а по отоплению - температуру воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормативам и правилам (по СНиП 2.08.01-89 температура в жилой комнате в холодное время года должна быть 18<sup>0</sup>С, а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки 31<sup>0</sup>С и ниже должна поддерживаться температура 20<sup>0</sup>С; в угловых жилых помещениях квартир температура воздуха должна приниматься на 2<sup>0</sup>С выше указанной).

Обеспечить соблюдение требований Правил ТСЖ, управляющая организация сможет только в случае соблюдения теплоснабжающей организацией расчетных показателей теплоснабжения для каждого объекта недвижимости. Такими показателями являются: температурный график и показатели давления в подающем и обратном трубопроводе. Основываясь на этих показателях производится регулировка потока теплоносителя во внутренней системе теплоснабжения.

Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать:

- поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
- поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления;
- равномерный прогрев всех нагревательных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;
- герметичность;
- немедленное устранение всех видимых утечек воды;
- ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах;
- коэффициент смещения на элеваторном узле водяной системы не менее расчетного;
- наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

**Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда не допускается.**

План (график) текущего и капитального ремонта должен включать гидравлические испытания, промывку, пробный пуск и наладочные работы с указанием сроков их выполнения.

При ремонте пришедшие в негодность нагревательные приборы, трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, воздуховыпускные устройства и другое оборудование должно быть заменено в соответствии с проектом или рекомендациями специализированной организации с учетом современного уровня выпускаемого оборудования.

Промывка систем теплоснабжения производится ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб (в открытых системах до ввода в эксплуатацию системы также должны быть подвергнуты дезинфекции).

Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3 - 5 раз, при этом должно достигаться полное осветление воды. При проведении гидронефматической промывки расход воздушной смеси не должен превышать 3 - 5-кратного расчетного расхода теплоносителя.

Для промывки используется водопроводная или техническая вода.

Персонал организации по обслуживанию жилищного фонда должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.

Заполнение систем отопления следует производить через обратную линию с выпуском воздуха из воздухоотборников или отопительных приборов. Давление, под которым подается вода в трубопроводы системы отопления, не должно превышать статическое давление данной системы более чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/см<sup>2</sup>) и предельно допустимое для отопительных приборов.

Обслуживающий персонал должен ежедневно заносить показания контрольно-измерительных приборов, установленных в тепловом пункте, в журнал регистрации.

Регистрация температуры и давления теплоносителя должна производиться по показаниям термометров и манометров, а расхода тепла - по показаниям теплосчетчиков.

Постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1034 «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя» утверждены Правила коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя. Прописаны требования к приборам учета и порядок их установки. Типы приборов

должны быть внесены в Федеральный информационный фонд по обеспечению единства измерений. По истечении трех лет с момента вступления в силу Правил установка не соответствующих им счетчиков запрещается.

Коммерческий учет организуется во всех точках поставки и приема. Если одна из сторон договора не выполняет закрепленную законом обязанность установить прибор учета, другая сторона должна это сделать для осуществления расчетов по договору.

Измерительные приборы размещаются на границе балансовой принадлежности, если иное не предусмотрено в договоре. Они подлежат периодической поверке. Теплоснабжающая организация обязана выдать техусловия на установку прибора учета в течение 15 рабочих дней со дня получения запроса потребителя. При этом она не вправе навязывать потребителю конкретные типы приборов учета. Далее готовится проект узла учета.

Плата за выдачу техусловий, ввод в эксплуатацию, пломбирование узлов (приборов) учета и участие в комиссиях по их приемке с потребителя теплоэнергии не взимается.

Потребитель или теплосетевая организация предоставляют организации, осуществляющей водоснабжение и (или) водоотведение, показания приборов учета по состоянию на 1-е число месяца, следующего за расчетным.

Сведения передаются до окончания 2-го дня месяца, следующего за расчетным (если иные сроки не установлены законодательством). Также они направляют текущие показания приборов учета в течение 2 рабочих дней после получения соответствующего запроса от теплоснабжающей организации.

Коммерческий учет расчетным путем допускается, если приборы учета отсутствуют или они неисправны (в т. ч. не прошли поверку). Еще одно основание - нарушение установленных договором сроков представления показаний приборов учета, являющихся собственностью потребителя.

Установлены особенности учета в закрытых и открытых системах теплоснабжения, а также в паровых системах и тех, которые подключены по независимой схеме.

Отдельное внимание уделено контролю качества теплоснабжения.

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» (с изменениями и дополнениями от: 22 июля 2013 г., 25 февраля 2014 г).

Этим постановлением утверждены обязательные требования при заключении управляющей организацией, ТСЖ либо жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями. Речь идет о снабжении электроэнергией, теплом, горячей и холодной водой, о водоотведении, поставке газа (в т. ч. бытового в баллонах) для предоставления коммунальных услуг потребителям.

Требования применяются к отношениям, вытекающим из ранее заключенных договоров, в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления в силу этих требований.

Указано, что нужно учитывать при установлении следующих условий: начало поставки; показатели качества; порядок определения объемов и стоимости ресурса; правила оплаты.

Температурный график должен быть обязательным приложением к договору.

Договор должен четко установить границы ответственности за состояние и эксплуатацию сетей теплоснабжения, сооружений и устройств. Это позволит избежать ненужных споров между сторонами.

### **Договор электроснабжения**

Договор электроснабжения относится к числу наиболее распространенных, так как все физические и юридические лица в современном мире не могут обходиться без потребления электрической энергии, поэтому ему будет уделено больше внимания, тем более что в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, правила применяемые к договору энергоснабжения применяются и к отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть тепловой энергией, газом и водой.

Согласно статье 539 ГК РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетиче-

ских сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Из содержания приведенной нормы видно, что договору энергоснабжения присущ ряд характерных черт, отсутствующих у значительного числа гражданско-правовых договоров. К таковым относятся необходимость иметь присоединенную к энергоснабжающей организации сеть, обязанность абонента соблюдать предусмотренный договором режим потребления энергии, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении сетей, исправность токоприемников и приборов учета.

Порядок заключения договора энергоснабжения различается в зависимости от того, заключается ли договор с гражданином или юридическим лицом. Процедура заключения и прекращения договора с гражданами на потребление энергии на бытовые нужды упрощена. Согласно статье 540 ГК РФ в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети.

Такой договор считается заключенным на неопределенный срок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

С учетом многочисленности потребителей энергии, длительности договорных связей и в целях обеспечения стабильности договорных отношений пунктом 2 названной статьи ГК РФ предусмотрено, что договор энергоснабжения, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо заключении нового договора. Это правило относится как к юридическим, так и к физическим лицам, с которыми заключен договор.

В случае если одной из сторон до окончания срока действия договора внесено предложение о заключении нового договора, то отношения сторон до заключения нового договора регулируются ранее заключенным сторонами договором.

Это положение устраняет возможную неопределенность во взаимоотношениях абонента и энергоснабжающей организации на период перезаключения договора, длящийся иногда месяцами.

Обязанность энергоснабжающей организации в части количества электроэнергии считается выполненной, если она постоянно поддерживает ток в сети и предоставляет потребителю жилищно-коммунальных услуг возможность непрерывно получать электроэнергию в необходимом им количестве.

Отпускаемая потребителям электрическая энергия должна соответствовать по качеству требованиям государственного стандарта. Качество электроэнергии характеризуется двумя показателями - напряжением и частотой тока.

Абоненты обязаны немедленно сообщить энергоснабжающей организации об авариях и других неисправностях, возникающих при пользовании энергией. Невыполнение абонентом указанных обязанностей может послужить основанием возложения на него неблагоприятных имущественных последствий, явившихся результатом пожара, аварии, неисправности.

Что же касается внутриквартирной проводки и приборов учета, то обязанность обеспечения их надлежащего технического состояния и безопасности возлагается на собственника, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

Электросчетчик является расчетным прибором учета, по показаниям которого осуществляется расчет за потребленную электроэнергию. В связи с этим данный прибор на основании ст. 8 Закона РФ № 4871-1 от 27.04.93 г. «Об обеспечении единства измерений» подлежит метрологической аттестации.

В 70-80 годах прошлого века предприятиями СССР выпускались электросчетчики с номинальным током 5-20 А и классом точности 2,5. Средний срок службы таких приборов учета, согласно паспортным данным заводов-изготовителей 30 лет. Интервал между метрологическими поверками составляет 8-16 лет в зависимости от модификации счетчика.

Сегодня класс точности этих приборов не соответствует современным требованиям и может допускать существенные отклонения в достоверности измерений. Кроме того, следует отметить, что переходное сопротивление у приборов учета, длительное время находящихся в эксплуатации

увеличено, вследствие окисления контактов и проводов, а значит, нет достаточного контакта с внутрисетевой проводкой, что может привести к искрению проводов, короткому замыканию.

С 1 июля 1997 г. запрещен выпуск электросчетчиков класса точности 2,5 и согласно Протоколу от 12.09.2000 г. № 12 заседания научно-технической комиссии по метрологии и измерительной технике Госстандарта России эти приборы не подлежат поверке и должны быть заменены современными счетчиками класса точности не ниже 2,0 с увеличенными токами нагрузки. Замена обусловлена тем, что ранее установленные счетчики исчерпали свой ресурс, у многих истек срок службы, а тем более срок межповерочного интервала, который указан в паспорте на изделие.

Если срок службы счетчика закончился, а межповерочный интервал не был соблюден, то счетчик необходимо поменять. Окончание срока службы прибора является основанием для замены.

За последние 20 лет появилось большое количество энергоёмкой бытовой техники - электроплиты, кондиционеры, СВЧ-печи и другие, электропотребление которых достигает 10 ампер, а в сумме - более 20. Старые электросчётчики (не рассчитанные на такие токи) получают значительные перегрузки, что вызывает пожары, иногда сопровождающиеся гибелью людей.

Кроме этого, разница класса точности общедомового электросчетчика и квартирных фиксирует повышенные потери электроэнергии, что вызывает многочисленные жалобы и обращения граждан по поводу якобы «необоснованных» коэффициентов по оплате за электроэнергию.

В настоящее время все изготавливаемые электросчетчики рассчитаны на электропотребление до 40-60 ампер. В целях энергосбережения используются счётчики нескольких основных типов: индукционные (электромеханические), электролитические и электронные (программируемые, с жидкокристаллическим индикатором).

Таким образом, сами граждане, в первую очередь, должны быть заинтересованы в замене электросчетчиков.

Кроме этого, согласно п.141 Постановления Правительства РФ от 31 августа 2006 г. N 530 «Об утверждении правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики учёт потребляемой гражданами электрической энергии должен производиться только электросчётчиками класса точности 2,0 и выше.

В соответствии с этим же Постановлением «Владелец объекта, на котором установлен прибор учета, обеспечивает его сохранность, целостность и обслуживание. В случае установки прибора учета в жилом помещении его сохранность, целостность, обслуживание обеспечивает собственник (наниматель) жилого помещения».

В том случае, если жилое помещение не приватизировано, замена счетчика в помещении государственного или муниципального фонда осуществляется за счет лица, на балансе которого оно и находится. При этом замена прибора учета потребляемой электроэнергии входит в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимой гражданами, занимающими жилье по договору социального найма, либо по договору найма жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

В частных домах, жилищно-строительных кооперативах и товариществах собственников жилья счетчики принадлежат жильцам. Согласно статье 210 Гражданского кодекса РФ, «собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором», то есть приобретение и установка прибора учета электроэнергии производятся за счет владельца.

#### **Договор газоснабжения и на обслуживание газовых приборов**

Исполнитель осуществляет газоснабжение потребителя при наличии у него, отвечающего установленным техническим требованиям газопринимающего устройства, внутреннего газопровода и другого необходимого внутрисетевых газового оборудования.

Потребитель обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутрисетевых газового оборудования.

В случае использования потребителем приборов учета газа без температурной компенсации показания этих приборов учета используются в расчетах за газ с использованием температурных коэффициентов, утверждаемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере технического регулирования и метрологии.



Газоснабжение потребителя, проживающего в жилом помещении, осуществляется при условии надлежащего содержания и ремонта внутридомового газового оборудования специализированной организацией;

Приостановление подачи газа потребителю без его предварительного уведомления допускается в случае:

- выявления внутридомового газового оборудования, эксплуатация которого в любой момент может привести к аварии;

- аварии или утечки газа из внутридомового газового оборудования, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

В других случаях, приостановление подачи газа потребителям через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя допускается в случае:

- отказа потребителем в допуске исполнителя (или его представителя) в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения контрольной проверки состояния внутридомового газового оборудования;

- расторжения (прекращения) потребителем, проживающим в жилом доме, договора о содержании и ремонте внутридомового газового оборудования.

Ликвидация в начале 90-х годов отлаженной, достаточно эффективной системы планово-предупредительного ремонта, технического обслуживания внутридомовых газопроводов и газовых приборов только усугубила ситуацию. Были сокращены должности специалистов, которые прежде следили за исправностью оборудования. Из тарифа на газ даже исключили затраты на эти виды работ. В результате увеличилось количество несчастных случаев, в том числе со смертельным исходом.

В целях восстановления системы контроля и обслуживания внутридомового газового оборудования (ВДГО) правительством Российской Федерации были приняты в 2006 году «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», а затем в 2008 году «Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан».

Собственникам жилья следует прийти в один из сервисных центров «Горгаза» и написать заявление на заключение соответствующего договора. Далее представители этой организации посетят потребителя и оценят состояние газового оборудования. Если это состояние окажется удовлетворительным, будет просчитана стоимость технического обслуживания и заключен договор. Стоимость определяется в зависимости от того, сколько и какое именно газовое оборудование установлено.

Договор может быть заключен на один или три года. Если в течение этого срока изменится состав или количество газового оборудования должен быть произведен перерасчет стоимости. Договор вступает в силу с момента стопроцентной оплаты к нему. После этого газовики обязаны в течение оговоренного в документе срока произвести осмотр газового оборудования потребителя и, случае аварии, бесплатно её локализовать.

Если газовое оборудование находится в аварийном состоянии, сначала подписывает акт. И лишь после устранения указанных замечаний возможно заключение договора.

Безопасность свою и окружающих людей больше нельзя игнорировать. При заключении договора потребителю необходимо иметь при себе паспорт на газовое оборудование, документы, подтверждающие право собственности на жилье, где будет проводиться техническое обслуживание, а также отсутствие задолженности по уплате за газ.

Собственник жилого помещения! Заключение договора на техническое обслуживание газовых приборов с вашей стороны – обязательно.

### **15. Коммунальные услуги на общедомовые нужды**

В соответствии со ст. 40 Постановления Правительства от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» плата за коммунальные услуги включает в себя:

- коммунальные услуги, которые получает потребитель в жилом или нежилом помещении;
- коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды (ОДН).

Поэтому в квитанциях на оплату коммунальных услуг введена новая строка оплата общедомовых нужд.

Общедомовые нужды – это разница между показаниями объемов общедомового прибора учета и объемов, рассчитанных из показаний индивидуальных приборов учета, объем рассчитанных на основании нормативов потребления и объемов необходимых для технологических мероприятий по предоставлению коммунальной услуги.

К общедомовым нуждам можно отнести: технологические промывки системы водоснабжения, работа инженерного оборудования (насосы, лифты), освещение подъездов, утечки при авариях внутри дома, несвоевременная подача показаний индивидуальных приборов учета и т.д.

Размер платы и объем коммунальной услуги, предоставленные на общедомовые нужды, определяется в соответствии со п.44 Постановления Правительства от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Согласно данного пункта, размер платы определяется по формуле №10 Приложения №2 вышеуказанного постановления и является произведением объема коммунальной услуги, предоставленного на общедомовые нужды и приходящийся на квартиру, и установленного тарифа на данную коммунальную услугу.

В свою очередь, объем коммунальной услуги, предоставленный на общедомовые нужды и приходящийся на квартиру, определяется как пропорция площади его жилого или нежилого помещения к сумме всех жилых и нежилых площадей. В зависимости от наличия общедомовых и индивидуальных приборов учета, а также вида коммунальной услуги данная величина определяется по формулам № 11, 12, 13, 14 Приложения №2 вышеуказанного постановления.

## **16. Сроки оплаты за коммунальные услуги и содержание жилого помещения**

В соответствии с действующим Жилищным кодексом и иными нормативными актами, потребители обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Поэтому в настоящей главе будет подробно рассказано кто, в каком размере, в каких случаях и за что должен платить по договору.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у разных категорий потребителей возникает при возникновении следующих правоотношений:

- нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом;

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом;

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги

этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (рерурсоснабжающими организациями).

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (исполнителями).

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом разделом 6 Правил;

Собственники частных жилых домов (коттеджей) оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (исполнителями и рерурсоснабжающими организациями);

Потребители, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

## 17. Задания по части 2

### **Задание 1.**

Изучите нормативно правовые акты, регулирующие установку размера платы за жилищно-коммунальные услуги:

**Задание 2.** Опишите полномочия регулирующего органа.

**Задание 3.** Ответьте на вопросы:

Кто и в каком размере устанавливает плату за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства?

Кто и в каком размере устанавливает плату за коммунальные услуги?

Как часто могут пересматриваться тарифы на коммунальные услуги и плата за содержание?

От чего зависит плата за содержание и текущий ремонт?

### **Задание 4.**

Изучите договор на управление Вашим домом (если создано ТСЖ, то договор, заключенный с не членом ТСЖ). Определите, насколько обосновано и легитимно установлен размер платы за содержание и текущий ремонт Вашего многоквартирного дома.

### **Задание 5.**

Дайте определение понятию «управление» и «содержание». Опишите принципиальную разницу. Обоснуйте необходимость платы за управление многоквартирным домом.

### **Задание 6.**

Изучите договор управления многоквартирным домом. Определите состав услуг отдельно: по управлению, по содержанию.

Выясните какова плата за услуги по управлению Вашего МКД.

### **Задание 7**

Опишите состав услуг по управлению Вашим многоквартирным домом. Оцените стоимость данных услуг.

### **Задание 8.**

Перечислите коммунальные услуги и единицы их измерения. Опишите схему предоставления коммунальных услуг при непосредственном способе управления многоквартирным домом.

### **Задание 9.**

Изучите платежные документы по оплате ЖКУ. Определите принцип формирования платы за коммунальные услуги в Вашем доме.

### **Задание 10.**

Ответьте на вопросы:

В чем основное отличие коммунальных услуг от жилищных услуг?

Кто устанавливает тарифы на коммунальные услуги?

Что включает в себя плата за коммунальные услуги?

От чего зависит размер платы за коммунальные услуги?

Кто отвечает за содержание инженерной инфраструктуры (распишите по видам коммунальных услуг)?

### **Задание 11.**

Ответьте на вопросы:

Для чего нужны приборы учета?

Какие бывают виды приборов учета? Какую роль играют приборы учета при расчете платы за коммунальные услуги?

### **Задание 12.**

Опишите основные требования к предоставлению коммунальных услуг:

## 18. Основные нормативно-правовые акты

- Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 З 188-ФЗ в ред. от 30.12.2013 г
- Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2014)
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 26.03.2014) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»
- Постановление Правительства РФ от 23.08.2010 г. N 731 (в ред. 26.03.2014) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 26.03.2014) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- 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" (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»)
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 26.03.2014) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»)
- Постановление Правительства РФ от 22.07.2013 N 614 (ред. от 26.03.2014) «О порядке установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) и о внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)»



## СОДЕРЖАНИЕ

### ЧАСТЬ 1

1. Управление общим имуществом – обязанность собственников помещений. . . . .	1
2. Способы управления многоквартирным домом . . . . .	2
3. Стандарты управления многоквартирным домом . . . . .	7
4. Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. . . . .	9
5. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания . . . . .	10
6. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом . . . . .	11
7. Что должен обязательно содержать договор управления . . . . .	14
8. Участие граждан в управлении жилищным фондом . . . . .	15
9. Задания по части 1 . . . . .	15

### ЧАСТЬ 2

10. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме . . . . .	16
11. Понятие о жилищно-коммунальной услуге и порядке ее предоставления . . . . .	28
12. Формирование тарифа за содержание и ремонт жилого помещения . . . . .	29
13. Норматив потребления и расчет размера платы за коммунальные услуги . . . . .	22
14. Договор на предоставление коммунальных услуг. . . . .	23
15. Коммунальные услуги на общедомовые нужды. . . . .	31
16. Сроки оплаты за коммунальные услуги и содержание жилого помещения . . . . .	32
17. Задания по части 2. . . . .	34
18. Основные нормативно-правовые акты . . . . .	35