



СРО НП УО МО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Азбука ЖКХ



Красногорск 2015

ИНФОРМАЦИОННАЯ БРОШЮРА «АЗБУКА ЖКХ»

городской округ Балашиха 2015 год

Содержание:

Первый раздел «КТО В ДОМЕ ХОЗЯИН?»

1. Что такое МКД?
2. Что такое общее имущество?
3. Что входит в состав общего имущества?
4. Кому принадлежит общее имущество?
5. Кто такой собственник?
6. Чем владеет собственник?
7. Кто такой наниматель?
8. Какие права и обязанности у собственника?
9. Для чего собственникам нужно научиться договариваться?

Второй раздел «ЧТО ЗНАЧИТ УПРАВЛЯТЬ ДОМОМ?»

1. Что такое управление МКД?
2. Что такое содержание МКД?
3. Какие бывают способы управления?
4. В чем отличия и преимущества способов управления?
5. Как выбирается способ управления?
6. Какие права и обязанности у управляющей компании?
7. Что такое договор на управление МКД?
8. Что содержит договор управления МКД?
9. Кто заказывает услугу на управление МКД?
10. Как выбрать «нужную» управляющую компанию?
11. Где взять информацию об управляющей компании?
12. Какое место занимает городская власть в управлении домом?

Краткие справки:

1. Какую информацию о своей работе Управляющая компания должна предоставлять жителям?
2. Статья 161.1. Совет многоквартирного дома
3. Жилищный кодекс РФ. Статья 162.
Договор управления многоквартирным домом
4. Платные и бесплатные услуги по содержанию общего имущества дома.
5. Лицензирование Управляющих компаний.
6. ГИС ЖКХ.

Первый раздел «КТО В ДОМЕ ХОЗЯИН?»

1. Что такое МКД?

МКД (многоквартирный дом) - это жилое здание с земельным участком, в состав которого входят жилые и нежилые помещения (не менее двух) и общее имущество. При этом выходы из квартир (помещений) должны располагаться либо в помещениях общего пользования, либо на общем земельном участке, прилегающем к данному дому. Иными словами, жилой дом, принадлежащий двум собственникам, обладающим отдельными самостоятельными земельными участками, не является многоквартирным домом.

Пример: дом на двух хозяев, имеющий общую стену, разделяющую этот дом на две половины, но у каждого хозяина свой земельный участок, оформленный в частную собственность. Такой дом не может считаться многоквартирным.

Отличительные признаки МКД:

Первый: многоквартирный дом включает жилые и нежилые помещения, не менее двух помещений.

Второй: жилые и нежилые помещения должны иметь выход либо в общие помещения, либо на общий земельный участок.

Третий: должно быть общее имущество, включающее земельный участок. Таким образом, многоквартирный дом – это комплекс недвижимого имущества, включающий жилые и нежилые помещения (совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, либо в помещения общего пользования в таком доме), и общее имущество.

МКД= жилой дом, где не менее 2-х квартир + общее имущество + общий земельный участок

Официальные документы: ПП РФ от 28 января 2006 г. N 47 с изменениями и дополнениями от 02.08.2007г., 08.04.2013г., 25.03.2015г.

2. Что такое общее имущество?

Общее имущество (общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме) - имущество, принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности и предназначенное для обслуживания двух и более помещений собственников. Т.е. такие элементы дома, которые расположены вне квартир и *предназначены для функционирования всего дома*, либо для *части квартир* в этом доме. Изредка некоторые инженерные элементы, предназначенные не только для одной квартиры, могут быть и внутри квартир, скажем воздушный кран системы отопления или вентиль. В разных домах состав общего имущества может быть разным. Это зависит от архитектурных и конструктивных особенностей каждого дома, от наличия разнообразных инженерных элементов.

Главный отличительный признак такой: если данное имущество в доме предназначено для обслуживания не одной квартиры, а нескольких, то это общее имущество в многоквартирном доме.

Имущество необходимое для функционирования жилого дома

3. Что входит в состав общего имущества?

В состав общего имущества включаются:

а) *помещения общего пользования* - т.е. такие помещения, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме. *Например,* межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и вентиляционные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и прочие помещения.

Другими словами, такие помещения, которые предназначены для того, чтобы использовать основные помещения, т.е. лестницы, коридоры, холлы и прочие, либо для того, чтобы размещать и

обслуживать различные элементы и системы данного дома. Скажем, в подвале обычно размещены различные коммуникации, задвижки, насосы и другие элементы. Чердак предназначен для размещения коммуникаций, а также для обслуживания кровли и других технических нужд. А без лестницы или коридора невозможно попасть в помещения.

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и балконов, несущие колонны;

г) ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного помещения: окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Например, система холодного и горячего водоснабжения, в состав которой входят множество элементов: стояки, ответвления, отключающие устройства, запорно-регулирующие краны на отводах коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды и многое другое;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (границы участка определяются на основании данных государственного кадастрового учета), с элементами озеленения и благоустройства, к примеру: зеленые насаждения, малые архитектурные формы, оборудование детских площадок

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства одного многоквартирного дома, такие как: трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Все то что, предназначено для обслуживания более одной квартиры(помещения)

Официальные документы:

- Гл. 6 ЖК РФ;

- Ст. 290 ГК РФ;

- Раздел I Правил содержания общего имущества (ПП РФ от

13.08.06 г. N 491 с изменениями и дополнениями от 06.05.2011г., 03.04., 14.05.2013г., 26.03.2014г.).

4. Кому принадлежит общее имущество?

Общее имущество принадлежит *всем собственникам* помещений (квартир и нежилых помещений) в данном доме. Каждому собственнику оно принадлежит в его части, т.е. доля каждого собственника пропорциональна площади помещения (квартиры) этого собственника по отношению к общей площади всех жилых/нежилых помещений в данном доме. Только долю каждого собственника невозможно выделить. Они все вместе пользуются и распоряжаются общим имуществом.

Даже если кто-то из собственников не пользуется какой-то частью общего имущества, скажем лифтом в соседнем подъезде или межквартирным холлом на другом этаже, то независимо от этого, и лифт в соседнем подъезде, и холл на другом этаже – являются общим имуществом, за состояние которого этот собственник несет ответственность.

Собственники несут ответственность даже за то общедолевое имущество, которым не пользуются.

Официальные документы:

– Ч.ч.1-2 Ст. 36. ЖК РФ;

– Ст.ст. 289, 290 ГК РФ.

5. Кто такой собственник?

Собственником помещения может быть любое лицо: физическое лицо или юридическое лицо, владеющее жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме по праву частной собственности, а также муниципалитет или государство, владеющее помещениями по праву

муниципальной (государственной) собственности. Собственником (физическое лицо) может быть как гражданин Российской Федерации, так и иностранные граждане. Собственниками (юридическое лицо) могут быть предприятия и организации различных форм собственности и видов деятельности. Право собственности может возникать по различным основаниям: граждане могут *приватизировать* занимаемые ими помещения, предоставленные по договору социального найма. Либо *приобрести* в собственность на основании договора купли-продажи или участия в долевом строительстве. Нередки случаи, когда собственники приобретают помещения на основании договора мены, либо дарения или *получают* помещение в наследство.

Организации могут выкупить арендованные помещения или приобрести их по конкурсу.

Собственник = физлицо = юрлицо = муниципалитет = государство

Официальные документы:

Ст. 209 ГК РФ.

6. Чем владеет собственник?

Собственник владеет, пользуется и распоряжается помещением, принадлежащим ему по праву собственности (квартирой или нежилым помещением). Помимо этого, всем собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит общее имущество по праву общей долевой собственности, которым все собственники владеют, пользуются и распоряжаются на основании принимаемых коллективных решений и в пределах, определенных жилищным и гражданским законодательством.

В части распоряжения общим имуществом есть некоторые ограничения. Например, доля права в общем имуществе не подлежит выделению в натуральной форме или отчуждению, т.е. нельзя выделить, присвоить либо продать часть лестницы или лифтовой шахты.

Собственник владеет не только помещением, но и части общей долевой собственности.

Официальные документы:

Ч. 1, Гл. 18, Ст. 288-289 ГК РФ.

7. Кто такой наниматель?

Наниматель – лицо, владеющее и пользующееся жилым помещением в многоквартирном доме на основании договора найма, заключаемого с собственником этого помещения. Так, по договору социального найма муниципалитет (собственник муниципальной квартиры) предоставляет жилое помещение нанимателю и членам его семьи на определенных условиях и на определенный срок, который указывается в договоре найма. Порядок предоставления муниципальных квартир в наём регулируется Жилищным Кодексом РФ и другими нормативными актами, принимаемыми на региональном и муниципальном уровнях.

Собственники помещений (граждане, юридические лица), так же вправе предоставлять свои помещения в наём. Наниматель имеет меньший объем прав, нежели собственник. Так, наниматель не вправе распорядиться занимаемой квартирой, т.е. он не может её продать, подарить или завещать. Но может обменять в случае, когда заключен договор социального найма.

В отношении общего имущества многоквартирного дома у нанимателей так же меньше прав: наниматель не участвует в принятии решений относительно выбора способа управления имуществом, о проведении капитального ремонта или реконструкции дома, но вправе пользоваться таким имуществом наравне с собственниками. Наниматель не может участвовать в создании товарищества собственников жилья и быть избранным в руководящие органы ТСЖ.

Наниматель не принимает решений о судьбе дома.

Официальные документы:

- Ч.1, ст. 671 ГК РФ;

- Ч.1,2, ст. 672 ГК РФ;

8. Какие права и обязанности у собственника?

Собственник помещения в многоквартирном доме обладает определенным объемом прав и обязанностей. Он вправе владеть пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению принадлежащим ему помещением. Но, как собственник – он обязан содержать принадлежащее ему имущество, и несёт риск гибели (утраты) этого имущества. У собственника есть право управления общим имуществом.

Помимо этого, он обязан содержать общее имущество многоквартирного дома и нести бремя расходов, пропорциональное его доле в этом имуществе. Для этого ему нужно проводить (принимать участие) общее собрание и принимать решение по ряду вопросов: выбор способа управления многоквартирным домом, определение состава необходимых работ и услуг для дома, утверждать стоимость этих работ. При этом решение, принятое общим собранием собственников, является обязательным для всех собственников, не зависимо от того, принимали ли они участие или по какой-то причине отсутствовали, либо при голосовании не согласились с мнением большинства.

Собственники отвечают за судьбу дома.

Официальные документы:

Ст. 30 ЖК РФ.

9. Для чего собственникам нужно научиться договариваться?

В соответствие с законом собственники владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч.2 ст. 36 ЖК РФ). От того, как они это делают, зависит судьба их общего имущества – конструктивных элементов и инженерных систем всего дома, следовательно, и судьба их личного имущества – квартир и нежилых помещений. А от этого зависит качество проживания, безопасность, уровень комфортности.

Допустим, нужно решить, какая организация будет обслуживать данный дом или пришло время ремонтировать крышу. В любом случае, без коллективного решения собственников никакие действия не могут быть осуществлены. Собственники все вместе являются совладельцами общего имущества и не могут самостоятельно, каждый в отдельности, этим имуществом владеть и осуществлять с ним какие-то действия. Не могут «по кусочку» разобрать лифт или водяной насос и каждый в отдельности содержать их и ремонтировать. Не могут каждый в отдельности решить, какая организация будет ремонтировать этот лифт, и какая организация будет вывозить мусор, а какая – ремонтировать крышу.

Кроме того, если большинство собственников приняли решение по какому-либо вопросу, то не может кто-то один сказать: «а я не согласен, вы нанимайте свою организацию, а я найму другую!». Такие несогласованные действия приведут к конфликтам и к невозможности содержать общее имущество, потому что и та, и другая организация скажут собственникам: «Вы сначала договоритесь между собой, а уж потом мы с вами заключим договор».

Нужно договориться. Как?

Жилищный кодекс РФ – это закон, который дает собственникам право самим принимать решение по управлению своим имуществом. А общее собрание собственников помещений в конкретном многоквартирном доме – это способ принятия такого решения, способ недвусмысленно заявить, кто сегодня хозяин в доме. Если собственники не придут на общее собрание или не примут участие в заочном голосовании и не сформируют согласованное решение по управлению домом – значит дом не получит эффективное управление, не будет найдено оптимальное решение с точки зрения собственников о порядке содержания и ремонта их общего имущества.

Никто не позаботится лучшим образом за нас самих, если мы не договорились о том, как нам нужно позаботиться обо всех нас.

Официальные документы:

– Ч.2 ст. 36 ЖК РФ.

Второй раздел «ЧТО ЗНАЧИТ УПРАВЛЯТЬ ДОМОМ?»

1. Что такое управление МКД?

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.*

Управление – это осуществление мечты собственников об их доме.

Официальные документы:

Ч. 1, ст. 161 ЖК РФ.

2. Что такое содержание МКД?

Содержание многоквартирного дома – деятельность по поддержанию общего имущества дома в санитарном и техническом плане, обеспечивающая:

- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества;
- доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание=безопасность+комфортность+надежность

Официальные документы:

- Ст. 210 ГК РФ;
- Ст. 158, ч. 1 ЖК РФ;
- П.10, раздел II Правил содержания общего имущества (ПП РФ от 13.08.06 г. N 491 с изменениями и дополнениями от 06.05.2011г., 03.04., 14.05.2013г., 26.03.2014г.).

3. Какие бывают способы управления?

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.*

В доме обязательно должен быть выбран способ управления!

Официальные документы:

Ч. 2 ст. 161 ЖК РФ.

4. В чем отличия способов управления?

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 многоквартирным домом.

Важное преимущество УК в том, что это профессиональная управляющая компания. Т.е. организация, специализирующаяся на предоставлении таких услуг.

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

Выбирая способ непосредственного управления, собственники возлагают на себя всю полноту ответственности за управлением 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.

5. Как выбирается способ управления?

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

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК Российской Федерации, 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 Российской Федерации, 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 Российской Федерации № 75 от 06.02.2006.

Способ управления выбирается на общем собрании собственников.

6. Какие права и обязанности у управляющей компании?

Права и обязанности управляющей компании определяются в договоре управления многоквартирным домом, который заключается между управляющей компанией, с одной стороны, и всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, с другой стороны.

Управляющая компания (УК) 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 Российской Федерации. УК 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 компания вправе получать плату, оговоренную в договоре. Вносить собственникам предложение 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.

Управляющая компания должна отчитаться перед собственниками за проделанную в течение года работу.

Официальные документы:

- Ч.2. ст. 162 ЖК РФ;
- Ч.11.ст.162;
- Ст.162 ЖК РФ, разд. II;
- Ст.ст. 31, 42 Правил содержания общего имущества (ПП РФ от 13.08.06 г. N 491 с изменениями и дополнениями от 06.05.2011г., 03.04., 14.05.2013г., 26.03.2014г.).

7. Что такое договор на управление МКД?

Согласно ст. 162 ЖК Российской Федерации, такой договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников, либо правления ТСЖ/ЖСК) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в этом доме.

Особенностью договора на управление многоквартирным домом является то, что для его заключения необходимо основание. Таким основанием является решение:

- 1) *если договор заключается собственниками в результате выбора управляющей компании, то таким основанием будет являть решение общего собрания собственников, оформленное протоколом общего собрания;*
- 2) *если договор на управление заключается в результате конкурсного отбора органа местного самоуправления в доме, где не был осуществлен выбор способа управления, то таким основанием будет являться протокол конкурсной комиссии;*
- 3) *а если договор заключается между ТСЖ (ЖСК) и управляющей компанией, то основанием является решение органа управления товарищества (или кооператива).*

Договор управления МКД – необходимое условие для жизнеобеспечения дома.

Официальные документы:

Ч. 1. ст. 162 ЖК РФ.

8. Что содержит договор управления МКД?

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений и заключается такой договор на срок не менее чем один год и не более чем на пять лет (в отдельных случаях не более чем три года) (ч.3-5 ст.161 ЖК РФ).

Если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, то договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) *состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;*
- 2) *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;*
- 3) *порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;*
- 4) *порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления;*
- 5) *порядок и сроки предоставления собственникам отчета управляющей организации.*

Договор = состав общего имущества + перечень услуг и работ+ порядок определения цены+порядок осуществления контроля+ порядок и сроки предоставления отчета.

Официальные документы: Ч. 3-5 ст. 161 ЖК РФ

9. Кто заказывает услугу на управление МКД?

Если мы возьмем любой договор на управление многоквартирным домом, то увидим, что одной из сторон по Договору является управляющая организация (Исполнитель), а другой стороной по Договору являются собственники помещений в конкретном многоквартирном доме (Заказчик), либо ТСЖ/ЖСК, действующее от имени собственников. Соответственно, заказчиками услуг на управление многоквартирным домом являются собственники – так как именно они несут всю полноту ответственности за состояние своего имущества. При этом кто, как не собственники лучшим образом могут определить какие работы необходимы для содержания их имущества, что нужно ремонтировать и в какие сроки. Что нужно ремонтировать в первую очередь, а что можно отложить на другое время.

Другое дело, что далеко не все собственники имеют об этом представление. Именно поэтому они принимают решение: либо они управляют домом непосредственно, если у них хватает собственных знаний и опыта, либо они создают ТСЖ. При этом они принимают на себя значительную степень ответственности, но имеют возможность посредством ТСЖ (ЖСК) или нанять специалистов, или заключить договор со специализированной организацией на оказание услуг. Либо они полностью доверяют сторонней управляющей компании и заключают с ней договор.

Состав работ и услуг, который необходим данному дому, собственники определяют сами и утверждают на общем собрании. При этом они могут ориентироваться на предложения по перечню работ со стороны управляющей компании, которая имеет опыт работы с данным домом или аналогичными домами. Если в дома создано ТСЖ (ЖСК или иной кооператив), то заказ формирует правление ТСЖ (ЖСК), который утверждается общим собранием членов товарищества.

Что бы заказать услугу необходимую дому, нужно учитывать его параметры и техническое состояние.

Официальные документы:

Ст. 12 Правил содержания общего имущества (ПП РФ от 13.08.06 г. N 491 с изменениями и дополнениями от 06.05.2011г., 03.04., 14.05.2013г., 26.03.2014г.).

10. Как выбрать «нужную» управляющую компанию?

При выборе управляющей компании очень важно, насколько данная компания 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 компании, 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 компаний. В третьих, решить каким образом будет осуществляться контроль качества и своевременности оказания услуг. После чего можно уже будет проводить выбор из предложенных управляющими компаниями вариантов.

В случае, если управляющая компания 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.

«Нужная» УК – это оптимальная цена, достойное качество, ответственность и отчетность.

Официальные документы:

Ст.162 ЖК РФ

11. Где взять информацию об управляющей компании?

Рынок управляющих компаний сегодня на стадии формирования. В некоторых городах таких компаний уже довольно много, и они активно предлагают себя в средствах массовой информации. Где-то, наоборот, эта сфера ещё достаточно закрыта, и органы местного самоуправления активно контролируют работу управляющих компаний. Во всех случаях, во многих городах органами местного самоуправления должен вестись реестр управляющих компаний и публиковаться в официальных источниках.

Можно поинтересоваться, какие управляющие компании работают в вашем микрорайоне, в соседних домах. Какое качество обслуживания в этих домах, размер платы за услуги и проч. Что касается платы за содержание и коммунальные услуги, то в соответствии со 165 ст. ЖК ...«органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг».

В органах местного самоуправления в реестре управляющих компаний.

12. Какое место занимает городская власть в управлении домом?

Если в доме есть муниципальные квартиры или нежилые помещения, то город в лице уполномоченных структур (департамент или управление жилищно-коммунального хозяйства, или иное ведомство) 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 компанией. ЖК РФ определил ещё целый ряд полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления 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 требованиями законодательства.

Городская власть – собственник муниципальных помещений. Городская власть обеспечивает со стороны государства контроль за содержанием общего имущества, соответствие качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг.

Официальные документы:

Ст. 39 Правил содержания общего имущества (ПП РФ от 13.08.06 г. N 491 с изменениями и дополнениями от 06.05.2011г., 03.04., 14.05.2013г., 26.03.2014г.)

Краткие справки.

1. Какую информацию о своей работе Управляющая компания должна предоставлять жителям?

В соответствии со стандартом раскрытия информации (ПП РФ №731 от 23.09.2010г. с изменениями и дополнениями от 10.06.2011г., 06.02., 21.08.2012г., 22.07.2013г., 25.02., 26.03., 27.09.2014г.), управляющая компания должна предоставлять собственникам следующую информацию:

- 1) общую информацию об Управляющей организации;
- 2) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации;
- 3) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 6) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.
- 7) ежегодные отчёты по расходованию средств на содержание и текущий ремонт.

С полной информацией о работе своей Управляющей компании, отчётах её деятельности и другой полезной информацией Вы можете ознакомиться на сайте или на информационных стендах в офисе Управляющей компании.

2. Статья 161.1. Совет многоквартирного дома (введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

1. В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. В случаях, указанных в части 1 настоящей статьи, при условии, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

3. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

4. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

5. Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) 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, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

6. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

7. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам,

связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

9. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

10. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

12. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

3. Жилищный кодекс РФ. Статья 162.

Договор управления многоквартирным домом

1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

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

2) 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;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

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

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Договор управления многоквартирным домом, за исключением договора, заключаемого застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех

же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

1) Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

*2). Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. (часть восьмая.2 введена Федеральным законом от 29.12.2006 N 251-ФЗ, в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)
(см. текст в предыдущей редакции)*

9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Кодекса.

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

11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

4. Платные и бесплатные услуги по содержанию общего имущества дома.

Для начала стоит развеять МИФ о том, что Управляющие организации, ТСЖ и ЖСК якобы обязаны предоставлять бесплатные услуги населению.

Все обслуживающие компании в сфере жилищно-коммунального хозяйства являются коммерческими организациями. И, следовательно, все услуги, оказываемые для жителей управляющими компаниями, являются платными.

Здесь стоит различать услуги, оказываемые жителям в рамках работ по содержанию и текущему ремонту дома, плату за которые собственник вносит ежемесячно при оплате коммунальных платежей. Важно отметить, что эти услуги касаются ТОЛЬКО ремонта и обслуживания ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМ.

Цены на платные услуги устанавливаются каждой управляющей компанией самостоятельно и государством не регулируются.

Публикуем для Вас выдержки из Закона Московской области от 29 ноября 2005 года N 249/2005-ОЗ «Об обеспечении чистоты и порядка на территории Московской области».

< Статья 3. Лица, обязанные организовывать и/или производить работы по уборке и содержанию территорий и иных объектов, расположенных на территории Московской области >

А. Обязанности по организации и/или производству работ по уборке и содержанию территорий и иных объектов возлагаются:

1) по уборке и содержанию мест производства земляных, строительных, дорожно-ремонтных работ, работ по ремонту инженерных сетей и коммуникаций, работ по ремонту фасадов и иных элементов строений, зданий и сооружений, установке технических средств стабильного территориального размещения, а также прилегающей территории в пределах 5-метровой зоны - на заказчиков и производителей работ, а по бесхозным объектам - на собственников, владельцев, пользователей земельных участков;

2) по содержанию зданий, сооружений и объектов инфраструктуры - на собственников, владельцев, пользователей указанных объектов;

3) по уборке и содержанию мест временной уличной торговли, территорий, прилегающих к объектам торговли (торговые павильоны, торговые комплексы, палатки, киоски, тонары и т.д.) на расстоянии не менее 5 метров, - на собственников, владельцев или пользователей объектов торговли;

4) по уборке и содержанию неиспользуемых и неосваиваемых территорий, территорий после сноса строений - на собственников, владельцев, пользователей данной территории, организации, выполняющие работы по сносу строений;

5) по уборке и содержанию территории въездов и выездов автозаправочных станций, станций технического обслуживания, мест мойки автотранспорта, автозаправочных комплексов и прилегающих к ним территорий на расстоянии не менее 5 метров - на собственников, владельцев или пользователей указанных объектов;

6) по уборке и содержанию территорий хозяйствующих субъектов и прилегающей территории на расстоянии не менее 5 метров - на хозяйствующий субъект, в собственности, владении или пользовании которого находится указанная территория;

7) по уборке и содержанию водных объектов в зонах отдыха и прилегающих к ним территорий - на хозяйствующие субъекты, за которыми закреплены зоны отдыха;

8) по уборке и содержанию территории частного домовладения и прилегающей территории со стороны дорог, улиц (переулков, проходов, проездов) на расстоянии не менее 5 м - на собственника соответствующего частного домовладения;

9) по содержанию зеленых насаждений, расположенных в пределах полосы отвода автомобильных и железных дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов - на собственников, владельцев автомобильных и железных дорог, линий электропередачи, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов.

Б. Предусмотренные настоящим Законом обязанности в случае возложения их в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи на собственников, владельцев, пользователей территорий и иных объектов (далее - объекты), а также в случаях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, возлагаются:

1) по объектам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, переданным во владение и/или пользование третьим лицам, - на владельцев и/или пользователей этих объектов: граждан и юридических лиц;

2) по объектам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, не переданным во владение и/или пользование третьим лицам, - на органы государственной власти, органы местного самоуправления муниципальных образований Московской области, эксплуатационные организации;

3) по объектам, находящимся в частной собственности, - на собственников объектов: граждан и юридических лиц.

5. Лицензирование управляющих компаний.

Лицензирование в сфере ЖКХ, призванное навести порядок в отрасли, вводится в России с 1 мая 2015 года. Его главной особенностью стала законодательно утвержденная схема смены недобросовестной управляющей компании (УК). До введения лицензирования сменить УК жильцам было крайне непросто — нужно было провести это решение через общее собрание собственников, да еще суметь отстоять его в суде с доказательствами на руках. Теперь же компания может лишиться права управления домом за два неисполненных предписания госжилинспекции (ГЖИ). Если число таких домов в общем фонде компании превысит 15%, то она может лишиться лицензии. После этого УК и ее глава попадают в "черный" список и заниматься прежней своей деятельностью уже не могут.

Кроме того, власти намерены ввести отбор уже на стадии получения лицензии. Принимать решение о выдаче лицензии будут специальные лицензионные комиссии, состоящие не менее чем на треть

из членов саморегулируемых организаций, общественных объединений и других некоммерческих организаций. Предполагается, что такой серьезный консилиум сможет выявить и отбраковать недобросовестные УК. *(Федеральный закон о лицензировании управляющих компаний от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ).*

6. ГИС ЖКХ.

Государственная информационная система (ГИС) в сфере жилищно-коммунального хозяйства заработала с начала 2015 года.

Такая система позволит гражданам беспрепятственно вести мониторинг потребления коммунальных услуг и порядок начисления платы за них. Пользователи получают целый набор опций: начиная с информации о своем доме, заканчивая квитанцией об оплате услуг и возможностью оплатить эти услуги в электронном виде. То есть человек может работать в одном городе, а иметь квартиру в другом.

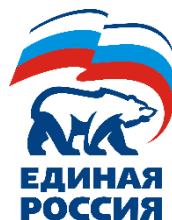
Кроме того, пользователи смогут сравнивать работу управляющих компаний, проанализировать и сделать правильный выбор. Вне зависимости от направленности проблемы с жалобами также можно будет обращаться в единую систему, которая будет самостоятельно перенаправлять заявления от граждан в ответственный орган.

Сайт Государственная информационная система в сфере жилищно-коммунального хозяйства - <http://gis-zkh.ru/>

**Брошюра разработана при поддержке партнеров
СРО НП УО МО:**



ООО «Правовой Альянс»
143900, Московская обл.,
г.о. Балашиха,
ул.Звездная, д.7б
+7 (495) 505-73-29,
+7 (985) 311-59-15
+7 (495) 529-81-41 доб.126
www.альянс-правовой.рф
info@pravovoy-allians.ru



**Федеральный проект
«Народный
Контроль»**

**Федеральный проект
«Управдом»**

**НП «Национальный
центр
общественного контроля
в сфере
жилищно-коммунального
хозяйства
«ЖКХ Контроль»
Федеральный проект
"Школа грамотного
потребителя"**



Выражаем особую благодарность Председателю Комитета Мособлдумы по вопросам строительства, архитектуры, ЖКХ и энергетики за помощь в подготовке материалов Владимиру Владимировичу Дупаку.



143900, Московская область, г.Балашиха,
ул.Звёздная, д.7 Б
телефон/факс: +7 (495) 500-55-96
e-mail: sronphoto@mail.ru
www.альянс-регион.рф