**ООО «Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Петропавловска-Камчатского»**

**АЗБУКА**

**ЖКХ**

**г. Петропавловск-Камчатский**

**2013**

**ЖКХ (жилищно-коммунальное хозяйство)** — это сфера деятельности, направленная на обслуживание городских многоквартирных домов и предоставление жителям услуг для комфортного проживания в них. Важная часть городского хозяйства. (Википедия)

**ЖКХ отвечает за:**

* Водопровод — устранение протечек водопроводных труб, система очистки воды
* Канализация — отведение сточных вод
* Капитальный ремонт зданий
* Текущий ремонт внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем здания
* Теплоснабжение — обеспечение поставки жителям горячей воды и тепла, обеспечение работы котельных и ТЭЦ
* Сбор, вывоз и утилизация мусора
* Содержание придомовых территорий (благоустройство)
* Электроснабжение

**ГЛАВА 1**

**ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ СОБСТВЕННИКУ ЖИЛЬЯ?**

**Вопрос 1. Наша управляющая компания не может ответить на вопрос, какими законами регулируется управление многоквартирным домом?** Вся система ЖКХ регулируется большим количеством документов, среди них: Конституция Российской Федерации, федеральные законы, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные акты и рекомендации федеральных ведомств, нормативные акты региональных органов власти и ведомств субъектов Российской Федерации, решения органов местного самоуправления. В приложении к данной брошюре мы указали основной перечень нормативных документов.

Основным же законом в жилищной сфере является Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ), который был принят в 2004 году и вступил в силу с 1 марта 2005 года. По своей структуре Жилищный кодекс CQCTOHT из 8 разделов, 14 глав, 165 статей.

Без знания Жилищного кодекса Российской Федерации невозможно разобраться в вопросах управления многоквартирным домом, не найти ответы на вопросы о том, кто и за что отвечает; как, кто и какие принимает решения; какая и кому принадлежит собственность в доме и т.п.

**Вопрос 2. У меня квартира в моей собственности, а вот в чьей собственности дом - найти не могу. Помогите разобраться и ответьте на вопрос, кто может быть собственником многоквартирного дома?** Собственником многоквартирного дома являются собственники помещений в этом доме. Ими могут быть граждане, государство, органы местного самоуправления, предприятия, учреждения, организации, индивидуальные предприниматели. Есть многоквартирные дома, принадлежащие полностью только одному собственнику, который сдает жилые и нежилые помещения внаем. Но все же в нашей стране в большей части многоквартирных домов собственников много, то есть отдельные помещения (жилые и нежилые) в доме принадлежат разным собственникам. И эти собственники совместно владеют общим имуществом в доме.

**Вопрос 3. В нашем доме есть нежилое помещение, на основании этого его хозяин отказывается платить за содержание общего имущества. Вопрос: Жилищный кодекс распространяется только на жилые помещения в многоквартирном доме или его действие распространяется и на собственников нежилых помещений?** Собственники нежилых помещений многоквартирного дома в части управления, содержания, ремонта общего имущества и его использования могут действовать строго в рамках жилищного законодательства и наравне с собственником жилых помещений оплачивать расходы по дому. Иного толкования нет.

**Вопрос 4. Третий год управляющая компания говорит, что проводит текущий ремонт водопроводных сетей в нашем доме и меняет по тридцать вентилей каждый год, а сколько всего этих вентилей в доме - не говорит. Очень хочу узнать, какие существуют документы на многоквартирный дом? Где их можно взять?** Многоквартирный дом - сложное инженерно-техническое сооружение. И документов на него достаточно много. К ним относятся технические документы, а также документы, связанные с вопросами управления домом. К сожалению, редко бывает, что существует и хранится весь комплект документов на многоквартирный дом.

Как правило, документы хранятся в управляющей компании. Но там хранятся лишь те документы, которые ей передала предыдущая компания. Нередко из всех документов в лучшем случае в наличии имеется только технический паспорт. Часть документов можно найти в архивах, часть документов может сохраниться в строительной компании. Поэтому собственникам стоит провести ревизию и определиться, какие документы необходимо восстановить и обновить, и поручить управляющей организации составить реестр доку-ментов, сопровождать их и хранить.

**Вопрос 5. В нашем доме имеются подвальные помещения, и один бизнесмен предлагает их купить. Некоторые собственники готовы продать. Имеет ли право собственник продать свою долю в общем имуществе дома?** Такого права у собственника нет. Согласно п. 4 ст. 37 ЖК РФ «Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1. осуществлять выдел в натуре своей доли вправе общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
2. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение».

**Вопрос 6. Количество голосов на собрании определяется размером доли в общем имуществе. А как определяется доля собственника квартиры в общем имуществе дома?** Согласно п.  1  ст. 37 ЖК РФ «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника по-мещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения». Расчет делается таким образом: берете общую площадь своей квартиры (если квартира 100% принадлежит только вам), делите на общую площадь всех помещений дома и умножаете на 100%. (Пример. Общая площадь дома 3500 кв.м. Общая площадь вашей квартиры составляет 65 кв.м. Ваша доля в общем имуществе дома - 65:3500x100% = 1,86%).

**Вопрос 7. Раньше домом управлял исполком, а сейчас собственников в доме может оказаться много: муниципалитет, предприятия, предприниматели, граждане, в том числе и малолетние дети. Кто же будет решать, что в доме делать и как?** В ЖК РФ четко прописан порядок принятия решений по управлению общим имуществом. Главным органом управления домом является общее собрание собственников квартир и нежилых помещений дома. И как правильно замечено, собственников много, и независимо от их статуса все они имеют одинаковые права. Всех их отличает лишь количество голосов, которое зависит от площади помещений, находящейся в собственности каждого. Только за общим собранием собственников помещений остается право (ст. 44 ЖК РФ):

1) принятия решений о реконструкции много-квартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятия решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный   дом,    в   том   числе   введение ограничений пользования им;

3) принятия решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятия решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбора способа управления многоквартирным домом;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

По пунктам 1, 2, 3, 3.1 решения считаются принятыми, если за них проголосовало не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. По остальным вопросам решения собрания правомочны, если за них проголосовало более пятидесяти процентов от числа участников собрания.

Муниципалитет (в прошлом исполком) и сегодня не остается в стороне. За ним остаются контрольные функции в пределах полномочий, кроме того, своей квартиры (если квартира 100% принадлежит только вам), делите на общую площадь всех помещений дома и умножаете на 100%. (Пример. Общая площадь дома 3500 кв.м. Общая площадь вашей квартиры составляет 65 кв.м. Ваша доля в общем имуществе дома - 65:3500x100% = 1,86%).

**Вопрос 8. Подавляющим большинством собственников квартир в доме принято решение о продаже части земельного участка, а меньшинство собирается обращаться в суд. Можем ли мы продать часть общего имущества в многоквартирном доме?**

Можете, если получено согласие всех собственников помещений в данном доме (п. Зет. 36 ЖК РФ). А если есть те, кто против такой продажи, даже если это один собственник, то нельзя, и на-деемся, что суд это подтвердит.

**Вопрос 9. Первый раз в жизни решился на переделку своей квартиры, хочу сделать это правильно, но без лишних формальностей. Есть ли какой-нибудь порядок перепланировки и реконструкции квартиры?**

Подробно об этом вам должны дать ответ в администрации вашего города (района). А как правильно и без лишней волокиты - написано в ЖК РФ. Этому вопросу посвящена четвертая глава «Переустройство и перепланировка жилого помещения». Порядок переустройства и перепланировки помещений жестко регламентирован. Если появилось желание сделать перепланировку квартиры, нужно написать заявление и представить необходимые документы согласно ст. 26 ЖК РФ. Самовольство в таком деле недопустимо.

**Вопрос 10. Проводить собрание в доме - это право или обязанность собственников помещений дома?**

Участвовать в собрании, созывать собрание - это право собственника, а вот проводить ежегодные общие собрания собственников в доме - это ОБЯЗАННОСТЬ собственников.

П. 1 ст. 45 ЖК РФ: «Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме».

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (п. 2 ст. 161 ЖКРФ):

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

**Вопрос 11. Кто имеет право созвать общее собрание собственников помещений многоквартирного дома? Мне кажется, что в нашем доме собрание созывают все кому не лень.**

Инициировать проведение собрания может любой собственник квартиры или нежилого помещения или группа таких собственников в многоквартирном доме.

Процедура проведения собраний детально прописана в ст. 45 ЖК РФ «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

**Вопрос 12. Мы приняли участие в собрании в заочной форме и сдали свои решения вовремя, а спустя несколько дней увидели протокол и узнали, что старались зря, не хватило кворума. Когда собрание собственников правомочно, при каких условиях?**

П. 3 ст. 45 ЖК РФ: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме».

**Вопрос 13. Мы хотели принять участие в собрании по выбору управляющей компании, но нас не пустили на собрание, потому что мы не собственники. Могут ли участвовать в общем собрании собственников жильцы, проживающие в квартирах дома по найму?**

Могут, но без права голоса или по доверенности.

**Вопрос 14. Кто имеет право голосовать за собственника?**

Уполномоченные представители на основании доверенности или иных законных основаниях.

**Вопрос 15. Управляющая компания раздала нам бюллетени для голосования и предложила проголосовать и завтра же сдать подписанные. А в бюллетене одиннадцать вопросов, и все серьезные. Мы за три дня ответили на них и попытались сдать их, но наши голоса не приняли в расчет, потому что поздно. За сколько дней до проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома должно быть объявлено о нем?**

Не менее чем за 10 дней. Вопросы, касающиеся нашей собственности, всегда серьезны, и необдуманно на них отвечать не стоит. Законодатель определил минимальный срок на ответы.

**ГЛАВА 2**

**СОБСТВЕННИК И ОРГАНЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Вопрос 16. Какова роль органов местного самоуправления в управлении многоквартирными домами на соответствующей территории?**

I. Органы местного самоуправления (ОМСУ) являются также собственниками жилых и нежилых помещений и поэтому должны надлежащим образом содержать свое имущество.

II. ОМСУ являются собственниками части помещений в многоквартирных домах. Здесь их роль такая же, как и любого гражданина-собственника. Таковы же обязанности, права и ответственность.

III. В случае, если собственники не выбрали способ управления многоквартирным домом, ОМСУ обязаны провести конкурс среди управляющих компаний на управление данным домом.

**Вопрос 17. Какие государственные органы осуществляют надзор по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома?**

В ст. 20 ЖК РФ прямо говорится о государственном контроле: «Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Феде-рации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации».

Государственные органы осуществляют контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. В России действуют следующие контролирующие органы:

1) прокуратура,

2) государственная жилищная инспекция,

3) федеральная антимонопольная служба,

4) федеральная налоговая служба,

5) органы архитектурно-строительного надзора,

6) органы государственной санитарно-эпидемиологической службы,

7) органы технического надзора,

8) органы, осуществляющие государственный пожарный надзор и другие.

По всем неурегулированным спорам окончательное решение принимает суд.

**ГЛАВА 3**

**СОБСТВЕННИК И УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**Вопрос 18. Мы стоим перед выбором управляющей компании. Какими критериями нам воспользоваться, выбирая управляющую компанию?**

Можно назвать несколько основных критериев выбора управляющей компании, которые позволят значительно застраховаться от ошибок. Необходимо:

1) тщательно изучить ее проект договора управления и сравнить с другими;

2) сравнить цену предложения с другими управляющими компаниями;

3) выяснить, является ли управляющая компания членом саморегулируемой организации,    каков    компенсационный фонд этой организации и какие стандарты управления действуют в ней;

4) ознакомиться с отзывами о компании от других собственников;

5) выяснить, застрахована ли деятельность компании;

6) выяснить, с какими подрядными организациями у нее есть договоры и профессиональный уровень таких подрядных организаций;

7) определить ее компетентность в вопросах управления;

8) запросить документы, подтверждающие наличие в ее штате специалистов, получивших подготовку в сфере управления недвижимостью, имеющих соответствующие дипломы и сертификаты;

9) узнать ее финансовое состояние (отсутствиеили наличие задолженности по договорам ресурсо-снабжения для тех многоквартирных домов, которыми управляет организация; отсутствие задолженности по налогам и сборам и требований по уплате долгов);

10) получить информацию об организации охраны труда и сертификации рабочих мест.

Важно помнить: нельзя покупаться на популистские дешевые обещания.

**Вопрос 19. В какой срок управляющая компания обязана приступить к исполнению условий договора?**

Управляющая компания приступает к исполнению своих обязательств в сроки, установленные в договоре управления. Если срок не установлен в договоре, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания (п. 7. ст. 162ЖКРФ).

**Вопрос 20. Договор управления хорошо анализировать, сравнивая с типовым договором. Существует ли единая форма договора управления многоквартирным домом?**

Единой формы договора управления многоквартирным домом нет. Предлагаемые формы договоров управления носят лишь рекомендательный, информационный характер. Но в любом договоре должны быть определены существенные условия договора.

**Вопрос 21. Кто определяет состав коммунальных услуг и их цену?**

Состав коммунальных услуг для собственников квартир конкретного дома зависит от того, какие коммунальные услуги возможно технически ока-зать. Цена на них устанавливается органами государственной власти и местного самоуправления.

**Вопрос 22. Что включается в плату за содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме и для жильцов по найму?**

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей и собственников конкретно определена ст. 154 ЖК РФ:

***1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:***

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

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

***2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:***

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

***3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными     с     лицами,     осуществляющими соответствующие виды деятельности».***

**Вопрос 23. Что включается в плату за коммунальные услуги для собственника помещений в многоквартирном доме и для жильцов по найму?**В плату за коммунальные услуги включается: плата за холодное и горячее водоснабжение, водо-отведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (ст. 154ЖКРФ).

**Вопрос 24. В какие сроки управляющая организация обязана устранять недостатки в содержании общего имущества в доме, а также возникающие аварийные ситуации?**

Подобные требования собственники и управляющая организация, как правило, прописывают в договоре управления. Поэтому при заключении договора необходимо обращать внимание на этот пункт.

**Вопрос 25. Как жители дома могут осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления?**

Порядок контроля прописывается в договоре управления. Другой вопрос - часто в таких договорах этот порядок не прописывается. Но даже и в таком случае управляющая компания! обязана предоставлять исчерпывающую информацию о своей деятельности по исполнению договора. Но правы те собственники и управляющие организации, которые подробно описывают все процедуры контроля по исполнению договора управления и формы отчета управляющей компании. При подобном подходе обеим сторонам договора понятно, в какие сроки, по какой форме предоставляется отчет. Это позволяет избегать бессмысленного конфликта и взаимного раздражения.

**Вопрос 26. Что такое управление моногоквартирным домом?**

В жилищном кодексе РФ в  качестве целей управления указаны: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.

Традиционно под управлением понимается все формы и способы воздействия субъекта на объект. В рамках жилищных отношений субъектом управления является собственник многоквартирного дома, а объектом управления - многоквартирный дом, состоящий из жилых помещений (квартиры и комнаты) и нежилых. Кроме этого в составе многоквартирного дома имеется общее имущество собственников.

Управление многоквартирным домом- это деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению.

**Вопрос 27. Что такое общее имущество собственников ?**

Кроме частной собственности в виде квартиры, комнаты или нежилого помещения. Собственники всех помещений многоквартирных домов (жилых и нежилых) обладают и другим видом собственности, а именно - общим имуществом или долевой собственностью. Жилищный кодекс определяет ее как  долю в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений многоквартирного дома. Это все то, что делает возможной совместную жизнь многих собственников на одной территории, под одной крышей, в стенах одного общего дома.

**Вопрос 25. Из чего состоит общее имущество многоквартирного дома?**

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

* помещения, которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме – это лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или 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 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 дом, с элементами озеленения и благоустройства;
* иные объекты, расположенные на земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома (например, детские площадки).

**Вопрос 26. Что такое надлежащее содержание общего имущества собственников?**

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме – это поддержание состояния, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, обеспечивающее:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;  
2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Одинаковых многоквартирных домов не бывает. Все дома индивидуальны: имеют свои конструктивные различия и особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества. Состояние многоквартирных домов зависит от условий эксплуатации, места расположения и климата.

Собственники помещений в праве самостоятельно содержать общее имущество или привлекать иных лиц для содержания общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

**Вопрос 27. Что такое управляющая организация?**

Управляющая организация – юридическое лицо любой организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домам на основании договора управления.

Управление многоквартирным домам как функция собственников помещений включает в себя: постановку целей, планирование мер по их достижению, осуществление действий по реализации намеченных мер, координацию и стимулирование деятельности непосредственных исполнителей, в том числе привлекаемых лиц, а также контроль достижения планируемых результатов.

Собственники помещений имеют возможность выбирать управляющую организацию и контролировать ее деятельность на основании договора  управления, в котором закрепляется ответственность за надлежащее исполнение обязательств управляющей организации. Следует отметить, что многоквартирный дом может обслуживать только одна управляющая организация.

Управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо), предоставляет коммунальные услуги, отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

**Вопрос 28.** **Что такое договор управления многоквартирным домом?**

Когда в качестве способа управления выбрана управляющая организация, договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме, с одной стороны, управляющей организацией, с другой стороны, собственниками помещений в многоквартирном доме. Один экземпляр договора находится у собственника помещения, а другой -  у управляющей организации. Согласно этому договору управляющая организация в течение срока, указанного в договоре, за плату выполняет работы и оказывает услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества многоквартирного дома, благоустройством земельного участка, на котором расположен дом, а также предоставлением коммунальных услуг собственникам помещений. В одном многоквартирном доме условия договора должны быть одинаковыми для всех собственников и утверждаться общим собранием при выборе способа управления и управляющей организации. В договоре должны быть указаны:

* состав общего имущества многоквартирного дома;
* перечень необходимых работ и услуг;
* порядок определения размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
* порядок контроля за выполнением обязательств управляющей организации;
* условия договора, установленные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
* срок договора, который не может быть меньше одного года и больше пяти лет;

В случае, когда общее собрание способом управления выбрало ТСЖ или кооператив, последние могут заключить договор управления с управляющей организацией  от собственного имени, но в интересах собственников помещений в многоквартирном доме.

**Вопрос 29. Зачем нужно заключать договор управления?**

Управление многоквартирным домам – это сложный процесс. Некоторые виды работ должны выполняться высококвалифицированным инженерным персоналом, в соответствии с требованиями безопасности. Как правило, профессиональные управляющие организации имеют необходимое материально-техническое и кадровое обеспечение, позволяющее решать различные задачи, возникающие при управлении многоквартирным домом. Это касается и чрезвычайных ситуаций, которые иногда бывают в повседневной жизни. От способности организовать и обеспечить эффективное управление в значительной мере зависит уровень  комфорта и безопасности жителей в многоквартирном доме.

Крайне важно нести ответственность за надлежащее управление и содержание. Решение всех этих задач собственниками может обеспечить заключение договора с профессиональной управляющей организацией, имеющей хорошую деловую репутацию.

Договор управления в обязательном порядке должен содержать права и обязанности сторон: управляющей организации и собственников или жилищного объединения (ТСЖ, ЖСК, ЖК  и т.д.). Жилищным законодательством определены обязанности управляющей организации, которые можно разделить на следующие группы:

* оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме;
* предоставлять коммунальные услуги собственникам и прочим пользователям помещений;
* осуществлять иную деятельность по управлению домом, направленную на достижение целей управления, обозначенных в жилищном законодательстве. Некоторые услуги могут оказываться в случае достижения соглашения между сторонами договора управления.

**Вопрос 30. Что должна делать управляющая организация по содержанию дома?**

В составе услуг управляющей организации по надлежащему содержанию и ремонту можно выделить:

* обеспечение поставки энергоресурсов (тепло, электроэнергия, газ) и воды, а также обеспечение водоотведения (канализация) по внутридомовым сетям (трубы для подачи холодной и горячей воды, газа, канализационные стоки, различные кабели и электропровода), контроль за соответствием исполнения договоров по количеству и качеству поставляемых ресурсов;
* планирование и организация работ по техническому обслуживанию, подготовки к сезонной эксплуатации многоквартирного дома и дворовой территории собственными силами  или с привлечением подрядных организаций (обслуживание лифтового хозяйства, вентиляции и противопожарных систем, вывоз и обезвреживание мусора, уборка и санитарное содержание, уход за элементами озеленения и благоустройства);
* учет объема и качества, а также осуществление приемки работ, выполняемых подрядчиком;
* планирование и организация текущего и капитального ремонта;
* обеспечение целевого рационального использования бюджетных средств, в случаи их выделения управляющей организации;
* ведение технической документации по зданиям, сооружениям, коммуникациям и иным объектам, технические осмотры и обследования;
* работа с населением по вопросам соблюдения правил пожарной безопасности, электробезопасности и правил пользования системами инженерного оборудования;
* рассмотрение жалоб и устранение недостатков  в обслуживании;
* сопровождение процессов переустройства помещений в многоквартирном доме в целях предупреждения ущерба;
* диспетчерское обслуживание дома в целях оперативного устранения аварийных ситуаций;
* расчет и учет платежей за жилищно-коммунальные услуги;
* организация и /или участие в проведении массовых мероприятий.

#### ГЛАВА 5

**СОБСТВЕННИК И РЕСУРСОСНАБЖЕНИЕ**

**Вопрос 31. Кто и как определяет тарифы (размер платы) за коммунальные услуги?**

Размер платы за коммунальные услуги устанавливаются органами государственной власти и местного самоуправления. Это связано с тем, что ресурсоснабжающие организации занимают монопольное положение на рынке. Как правило, подача горячей воды в дом для целей горячего водоснабжения (ГВС) осуществляется централизованно, и органы местного самоуправления или субъект в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ утверждает тарифы для предприятия коммунального комплекса на ГВС исходя из стоимости холодной воды, количества тепловой энергии на подогрев и тарифа на тепловую энергию. Такой тариф определяется в руб./куб.м горячей воды.

**Вопрос 48. У нас горячая вода непосредственно готовится в нашем доме. Как в таком случае определяется тариф на воду для жителей такого дома?**

Если горячая вода для целей ГВС готовится непосредственно в многоквартирном доме, то при определении размера платы за коммунальные услуги применяются тарифы на коммунальные ресурсы (тепловую энергию, воду и т.п.), участвующие в приготовлении горячей воды.

**Вопрос 49. Какие есть требования к качеству предоставления коммунальных услуг?**

Требования к качеству предоставления коммунальных услуг четко прописаны в «Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам», в которых определены условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Законодательство Российской Федерации наделило собственников жилья правами владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме и позволяет в полной мере реализовать свои права. Процесс не стоит на месте, и в нормативные акты постоянно вносятся изменения в целях их совершенствования. Теперь надлежащее содержание многоквартирного дома зависит от самих собственников. Как говорится, дорогу осилит идущий, так и свое жилье может сделать комфортным и безопасным только самостоятельный и активный собственник. На все вопросы всегда можно найти ответы, принять необходимые решения и конструктивными действиями достичь желаемых целей.

**Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы управления многоквартирным домом и качества жилищно-коммунальных услуг.**

Федеральное законодательство.

Кодексы и Федеральные законы Российской Федерации

1) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г, № 188-ФЗ.

2) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ.

3) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.

4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, от 30 декабря 2001 г № 195-ФЗ.

5) Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ.

6) Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ"

7) Федеральный закон «О защите прав потребителей» от 07 февраля 1992 г. № 2300-1.

8) Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ.

9) Федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ.

10) Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ.

11) Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ.

12) Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. № 221 -ФЗ. Постановления Правительства Российской Федерации:

1) Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «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».

2) Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

3) Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

4) Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

5) Постановление Правительства РФ от 12 февраля 1999 г. № 167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации».

6) Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7) Постановление Правительства РФ от 06 февраля 2006 г. № 75 «Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

8) Постановление Правительства РФ от 09 июня 2007 г. № 350 «Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры». Нормативные акты и рекомендации федеральных ведомств:

1) Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

2) Методические рекомендации по вопросам защиты прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства», утверждены Роспотребнадзором 28 декабря 2004 года.

3) Письмо Роспотребнадзора от 08 февраля 2006 г. № 0100/1260-06-32 «О повышении эффективности работы, связанной с обеспечением защиты прав потребителей в сфере жилищного строительства и при предоставлении жилищно-коммунальных услуг».

4) Письмо Роспотребнадзора от 06 июня 2005 г № 0100/4265-05-32 «О правовых основаниях возмещения вреда потребителям вследствие недостатка товара, работы или услуги».

5) Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 14 февраля 2007 г. № 29 «Об утверждении Инструкции об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого      имущества,      являющиеся      общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества».

6) Приказ Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении методических рекомендаций по финансовому обоснованию цен на воду и отведение стоков» от 28 декабря 2000 г. № 302

7) Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному    комплексу    «Об    утверждении классификаторов работ и услуг в жилищно-коммунальном комплексе» от 25 мая 2000 г. № 51

8) Приказ Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении организационно- методических рекомендаций по пользованию системами коммунального теплоснабжения в городах и других населенных пунктах российской федерации» от 21 апреля 2000 г. № 92

9) Информационное    письмо   Федеральной службы по тарифам «О расходах на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования» от 23 июня 2005 г. № СН-3765/9

10) Постановление Госстроя «Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства» (утв. постановлением Госстроя РФ от 23.02.1999 г. № 9, с изменениями от 12.10.2000 г.);

11) Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (утв. приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 г. №303);

12) Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (утв. приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 г. №139);

13) Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191);

14) Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ в 2004 г.).

**С уважением, Ваша управляющая компания**

**ООО «УЖКХ г. Петропавловска-Камчатского»**