

## **Ответы на часто задаваемые вопросы**

### **Вопрос:**

**- За что отвечает управляющая компания и на основании чего она осуществляет свою деятельность?**

Согласно части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Конкретные обязанности управляющей организации прописываются в договоре управления многоквартирным домом.

Для того, чтобы четко знать за что отвечает управляющая организация, целесообразно получить на руки второй экземпляр заключенного договора управления, включая все его приложения.

Указанный договор является основным документом, на основании которого управляющая компания осуществляет свою деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом.

### **Вопрос:**

**- Что такое договор управления многоквартирным домом? Какие основные моменты должны быть в нем отражены?**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации 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.

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 ЖК РФ, 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.

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.

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

### **Вопрос:**

**- Кто и как может попросить отчет о деятельности управляющей организации?**

Согласно статье 163 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

В договоре управления многоквартирным домом должен быть порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

При рассмотрении на общем собрании вопроса об утверждении договора управления многоквартирным домом, собственникам следует обращать особое внимание на условия, определяющие контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств.

Целесообразно закрепить в договоре сроки отчетности, создание Совета дома.

Кроме того, согласно части 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

### **Вопрос:**

#### **- Как сменить управляющую компанию?**

1. Самый удобный момент воспользоваться возможностью выбора новой УК — по истечении срока действия договора с прежней компанией. Узнать этот срок можно из договора управления.

По пункту 6 статьи 162 ЖК РФ такой договор считается автоматически продленным на прежний срок действия, если по истечении срока его действия ни одна сторона не заявила о его прекращении. Следовательно, за месяц до истечения срока договора с управляющей организацией собственники помещений должны направить ей уведомление о том, что они не хотят продлевать договор на прежних условиях или отказываются от ее услуг.

2. В соответствии с частью 8.2 статьи 165 ЖК РФ 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.

Согласно части 3 статьи 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

3. Статья 161 Жилищного кодекса (ЖК РФ) дает право общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме в любое время изменить способ управления. По смыслу нормы закона, такое решение должно повлечь прекращение договора управления, в соответствии с которым управляющая организация управляла домом.

Однако в Жилищном кодексе Российской Федерации отсутствуют нормы, содержащие порядок и сроки прекращения действия договора с управляющей организацией в случае изменения способа управления домом, поэтому лучше такой порядок заранее предусмотреть в договоре управления домом.

4. Возможно расторжение договора по соглашению сторон. Это предполагает, что и управляющая организация, и собственники помещений согласны расторгнуть договор, то есть конфликтов и споров по этому поводу нет. В этом случае с прежней управляющей компанией подписывается соглашение о расторжении договора. В нем обязательно должен быть определен порядок передачи новой управляющей организации:

— технической документации на дом;

— иных документов, связанных с управлением домом;

— средств на текущий и капитальный ремонт, собранных с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели прежней управляющей организацией;

— средств на оплату поставленных ресурсов (воды, тепла и т. Д.), собранных с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели прежней управляющей организацией.

С новой управляющей организацией заключается договор управления многоквартирным домом.

В соответствии со статьей 451 ГК РФ договор может быть расторгнут в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. Если в этом случае добровольное согласие сторон о расторжении договора отсутствует, договор может быть расторгнут в судебном порядке.

5. Договор может быть расторгнут по предусмотренным в нем основаниям. Договором управления могут предусматриваться основания и порядок расторжения договора. Например, если за месяц до даты расторжения собственники помещений в многоквартирном доме письменно предупредят управляющую организацию о своем намерении расторгнуть договор.

### **Вопрос:**

**Что такое «лицевой счет дома» и что происходит с денежными средствами, находящимися на лицевом счете при смене управляющей компании?**

Лицевой счет дома (финансовый лицевой счет) является документом, отражающим движение финансовых средств, перечисляемых жителями за оплату предоставляемых коммунальных услуг, наем жилого помещения, управление и содержание многоквартирного дома.

В управляющей компании в идеале должны быть открыты свои лицевые счета на каждый отдельный дом. В любое время житель дома вправе поинтересоваться финансовым состоянием своего дома.

При смене управляющей компании денежные средства, находящиеся на лицевом счете дома должны в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, передать выбранной собственниками организации.

### **Вопрос:**

**Что входит в понятие «содержание жилого дома»?**

В соответствии с частью 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными

лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в

установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

В соответствии с частью 15 указанных правил в состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Кроме того, рекомендуемый Перечень работ по содержанию жилых домов определен в Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

### **Вопрос:**

**Должны ли собственники квартир платить за те услуги, которыми они не пользуются?**

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с пунктом 11 статьи 155 Жилищного кодекса РФ неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Постановлением

Правительства РФ от 23.05.2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Законодательство не предусматривает перерасчет платы за содержание и ремонт помещения при временном отсутствии граждан.

**Вопрос:**

**- Правда ли, что с 1 января 2013 года во всех многоквартирных домах должны быть установлены счетчики на газ, горячую и холодную воду, теплоэнергию? Кто отвечает за это и кто должен оплачивать работы?**

1 июля 2012 года истек срок для установки приборов учета используемой воды и электрической энергии в многоквартирных и частных домах, определенный частью 5 статьи 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". В настоящее время все жилые здания должны быть оснащены соответствующими приборами учета. Если потребитель не выполнил обязанности по установке счетчиков в установленный срок, эта обязанность (но не расходы) возлагается на ресурсоснабжающую организацию - сетевую или энергосбытовую компанию и исполнителя коммунальных услуг. Ресурсоснабжающая организация обязана по закону установить счетчик на объекте потребителя и взыскать с него расходы на установку, а потребитель должен обеспечить допуск на объект.

**Вопрос:**

**- Какие работы относятся к текущему ремонту дома, а какие — к капитальному?**

Рекомендуемые перечни работ определены в Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Указанные перечни должны применяться в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 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».

**Вопрос:**



**- Куда можно обратиться с жалобой на работу управляющей компании?**

Если управляющая компания не реагирует на претензии жильцов, нужно обращаться в Государственную жилищную инспекцию Тамбовской области.

В случае нарушения управляющей компанией прав в области санитарно-эпидемиологического благополучия и в области потребительских прав жильцов, они могут обратиться в управление Роспотребнадзора по Тамбовской области.

Федеральным законом от 25.06.2012 № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в ЖК РФ внесены изменения согласно которым, уполномоченными органами местного самоуправления должен осуществляться муниципальный жилищный контроль.

В соответствии с частью 2.1 статьи 20 ЖК РФ муниципальный жилищный контроль осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом субъекта Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

В настоящее время ведется разработка указанного порядка. Рассмотрение Тамбовской городской Думой Положения «О муниципальном жилищном контроле в городе Тамбове» согласно Примерному плану нормотворческой и контрольной деятельности Тамбовской городской Думы на январь - июнь 2013 года назначено на март 2013 года.

После принятия указанного Положения в рамках части 1.1 статьи 165 ЖК РФ уполномоченный орган местного самоуправления на основании обращения о невыполнении управляющей организацией своих обязательств будет в пятидневный срок проводить внеплановую проверку деятельности управляющей организации.

За защитой нарушенных прав и интересов жильцы могут обращаться в суд с заявлением на управляющую компанию.