Семинар 1: Правовое регулирование сферы ЖКХ
(Вводная лекция второго сезона)

Докладчик: Председатель Общественного движения «Народный контроль в ЖКХ»

канд. техн. наук Роман Владимирович Казаков

Базовые правовые акты

Жилищный кодекс РФ

Гражданский кодекс РФ

Жилищная составляющая

Пост. Правительства РФ №491 от 13.08.2006

- Об утверждении правил содержания общего имущества в МКД

Пост. Правительства РФ №290 от 03.04.2013

- О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания

Жилищная составляющая

Пост. Госстроя РФ №170 от 27.09.2003

- Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

Решение Красноярского городского Совета №В-160 от 28.12.2005

- Об утверждении платы за жилое помещение для нанимателей жилых помещений

Жилищная составляющая

Закон Красноярского края №4-1451 от 27.06.2013

- Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края

Федеральный закон №261 от 23.11.2009

- Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ

Жилищная составляющая

Пост. Правительства РФ №731 от 23.09.2010

- Об утверждении стандарта раскрытия информации организациям, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами

Приказ Минрегиона РФ №454 от 19.09.2011

- Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы

Жилищная услуга

Тариф для собственников

- Решение общего собрания собственников (ч. 7, ст. 156 ЖК РФ)

Тариф для нанимателей

- Решение органа местного самоуправления (ч. 3, ст. 156 ЖК РФ)

Жилищная услуга (варианты)

Тариф для собственников

- Может быть приравнен к тарифу для нанимателей в случае наличия в договоре управления соответствующего условия

Тариф для нанимателей

- Может быть равен тарифу для собственников в случае наличия решения общего собрания

Жилищная услуга

Перечень работ и периодичность

- Регламентируется действующими правовыми актами

Перечень работ и периодичность

- Утверждается вместе с тарифом решением общего собрания (при заключении договора, либо во время его действия)

Коммунальная составляющая

Пост. Правительства РФ № 354 от 06.05.2011

- О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов

Пост. Правительства РФ №306 от 23.05.2006

- Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг

Коммунальная составляющая

Пост. Правительства КК №370-п от 30.07.2013

- Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по ХВС, ГВС и водоотведению на общедомовые нужды

Прочее

Закон РФ №2300-1 от 07.02.1992

- О защите прав потребителей

Федеральный закон № 52-ФЗ от 30.03.1999

- О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения

Прочее

Федеральный закон №384-ФЗ от 30.12.2009

- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений

Федеральный закон №184-ФЗ от 27.12.2002

- О техническом регулировании

Контрольные и надзорные органы

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (СтройНадзор)

- 660049, г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, д. 33

Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей (Роспотребнадзор)

- 660097, г. Красноярск, ул. Каратанова, д. 21

Контрольные и надзорные органы

Прокуратура г. Красноярска

- 660017, г. Красноярск, ул. Боград, д. 65

Управления ФАС

- 660017, г. Красноярск, ул . Мира, д. 81 «Д»

Контрольные и надзорные органы

Енисейское управление Роскомнадзора

- 660028, ул. Новосибирская, д. 64а

ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МКД

Что предоставляет УК?

Жилищная услуга

- Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества

Коммунальная услуга

- Предоставление коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ ДОГОВОРА

Обязательные составляющие

- Состав общедомового имущества
- Перечь работ и услуг
- Порядок определения цены
- Порядок осуществления контроля

* - ст. 162 ЖК РФ

Состав общедомового имущества

Помещения, не являющиеся частью квартир

- лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы

Крыши

Постановление Правительства от 13.08.2006г. №491

Состав общедомового имущества

Ограждающие несущие конструкции МКД

- фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны

Ненесущие конструкции МКД

- окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты

Постановление Правительства от 13.08.2006г. №491

Состав общедомового имущества

Мех., электр., сан.-техн. и иное оборудование

- находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения (квартиры);

Земельный участок

- на котором расположен многоквартирный дом и границы, которого, определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

Постановление Правительства от 13.08.2006г. №491

Состав общедомового имущества

Внутридомовые инженерные системы

- холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, система водоотведения, система отопления, электроснабжения;

Иные объекты

- расположенные в границах земельного участка, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

Постановление Правительства от 13.08.2006г. №491

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор управления

Заключение договора

- Договор управления МКД заключается на срок <u>не менее чем один год и не более чем пять лет</u>

Пролонгация договора

- При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Когда приступать к исполнению?

С момента подписания

- Если иное не установлено договором управления МКД, УК обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

С даты указанной в договоре

- Если в тексте договора указана дата начала выполнения договора

Формулировка

Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока, договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором.

ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

Размер платы

Жилищная услуга

- Муниципалитет устанавливает тариф для нанимателей
(ч. 3, ст. 156 ЖК РФ)
- Собственники устанавливают тариф самостоятельно, решением общего собрания на основании предложений УК
(ч. 7, ст. 156 ЖК РФ)

Обоснование тарифа (формулировка)

УК предоставляет:

- Калькуляция затрат (плановая и отчетная) на оказание услуг управления жилищным фондом;
- Бухгалтерский баланс Управляющей компании за отчетный и предыдущие годы со всеми приложениями;
- Другие документы по усмотрению Совета многоквартирного дома.

Если собрания не было (формулировка)

Тариф не утверждали

- В случае не принятия Собственниками решения об утверждении новых тарифов, до его изменения действует ранее утвержденная стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Общедомовые нужды (было)

Оплата ОДН

- Собственники приняли решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения над объемом, рассчитанным исходя из нормативов ОДН, между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения

Общедомовые нужды (формулировка)

Оплата ОДН

- Собственники осуществляют оплату за коммунальный ресурс в соответствии с требованием Постановления Правительства РФ от 16.04.2013 №344

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ

УК обязана предоставить:

Заверенные копии (по запросу):

- Перечень заключенных и действующих договоров;
- Цена договора;
- Срок и объемы работы;

Контроль за деятельностью УК

Роль совета МКД

- Все заключенные договоры в течение месяца должны быть подписаны председателем совета МКД;
- В случае отсутствия подписи договор не подлежит оплате со стороны УК.

Выбор подрядчика (было)

УК вправе привлекать организации

- Привлечение Управляющей компанией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц осуществляется Управляющей компанией самостоятельно.

Выбор подрядчиков (формулировка)

УК вправе привлекать сторонние организации

- Если цена работ (услуг) выполняемых по договорам со сторонними организациями превышает сумму _____ руб., то договор должен быть заключен после проведения торгов в порядке установленным действующим законодательством.

УК обязана предоставить (формулировка)

Пояснительную записку (по запросу):

- по выполненным работам в МКД;
- по текущему содержанию и ремонту;
- исполнению смет;
- текущему планированию в том числе по предписаниям контролирующих органов;
- сбору средств по квартплате с помещений многоквартирного дома;
- состоянию счетов многоквартирного дома.

Как тратили деньги (формулировка)

В конце года:

- Совет МКД составляет акт о выполненных работах. В случае невыполнения отдельных видов предусмотренных работ, УК производит перерасчёт платы за содержание и ремонт общего имущества.

Как тратили деньги (формулировка)

В конце года:

- В случае некачественного выполнения работ Совет МКД вправе требовать соразмерного уменьшения цены либо безвозмездного устранения недостатков в согласованный Сторонами срок, за счет Управляющей компании.

Содержание «Платежки» (было)

Требование Приказа Минрегиона №454 от 19.09.2011

Постановление Правительства № 354 от 06.05.2011

Содержание «Платежки» (формулировка)

Текущее содержание МКД

Текущий ремонт МКД

Содержание лифтов

Содержание УК

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Ответственность УК

УК обязана возместить:

- убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия УК;
- убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия третьих лиц, привлекаемых УК для выполнения работ и оказания услуг.

Ответственность собственника

За ненадлежащее содержание и ремонт мест общего пользования:

- неисполнения законных предписаний Управляющей компании и (или) контролирующих органов;
- отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

Разрыв отношений

Непередача тех. документации

- В случае воспрепятствования передаче документации УК уплачивает из собственных средств неустойку за каждый полный месяц просрочки в размере 10 % от среднемесячного сбора средств, поступающих от Собственников. Неустойка уплачивается на лицевой счет дома вновь выбранной управляющей компании.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Гражданский кодекс

- По соглашению сторон
- По основаниям, предусмотренным в договоре
- По основаниям, предусмотренным ГК РФ

Жилищный кодекс

Неисполнение условий договора

Смена формы управления

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

Передача тех. документации

Совет дома

- Совет многоквартирного дома назначает уполномоченных лиц для приёма-передачи технических и финансовых документов новой управляющей компании, которую изберёт Общее собрание.

Передача тех. документации

Районная администрация

- УК обязана передать копии тех. документации на МКД в территориальное подразделение администрации г. Красноярска, на территории которого расположен МКД не позднее чем через 30 со дня его подписания договора управления МКД.

Передача тех. документации

Районная администрация

- В случаях утраты тех. документации на МКД, территориальное подразделение администрации г. Красноярска, на территории которого расположен МКД оказывает содействие в восстановлении документации.

Передача тех. документации

Управляющая компания

- В случаях утраты тех. документации на МКД, ее восстановление, осуществляется Собственниками за свой счет, при этом, понесенные Собственниками расходы обязана возместить Управляющая компания.

Наш адрес: ул. Горького д. 10 (вход со двора)

Телефон: (391) 288-16-10

Сайт: нкжкх.рф

e-mail 1: krasgkh@gmail.com

e-mail 2: roman.kazakov@list.ru