

НОУ ВПО «Институт непрерывного образования»

В. И. Коробко, Л. С. Цветлюк

**УПРАВЛЕНИЕ И ЭКОНОМИКА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Издательство «СОЦИУМ»
2015

Авторы:
Коробко, Владимир Иванович,
доктор физико-математических наук,
заведующий кафедрой экономики и управления
в НОУ ВПО «Институт непрерывного образования»
Цветлюк, Лариса Сергеевна,
доктор исторических наук

Рецензенты:
Дадов Э. С., Вице-президент НОСТРОЙ,
почетный строитель России,
Круглов В. И., доктор технических наук,
профессор, действительный член РАЕН,
почетный работник науки и техники РФ

К68 **Коробко В. И., Цветлюк Л. С.**
Управление и экономика многоквартирного дома: учеб. пособие
для слушателей, обучающихся по программе повышения квалификации
«Управление многоквартирными домами», студентов бакалавриата по на-
правлениям «Государственное и муниципальное управление», «Экономика»,
«Менеджмент». / Коробко В. И., Цветлюк Л. С. — М. : Издательст-
во «СОЦИУМ», 2015. — 314 с.

ISBN 978-5-905248-17-7

В учебном пособии изложены основы управления многоквартирным домом (МКД) в соответствии с ЖК РФ, в том числе в форме управления управляющей организацией (УО). Представлены методические указания (с практическими примерами их выполнения) по вопросам организации, технического обслуживания, эксплуатации инженерных систем, содержания помещений и мест общего пользования в МКД, контроля качества жилищно-коммунальных услуг, финансового обоснования тарифов на содержание и ремонт общего имущества и др.

При разработке учебного пособия учтены лицензионные требования при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и (или) предоставлении лицензии на осуществление данного вида деятельности.

Для слушателей, обучающихся по программе повышения квалификации «Управление многоквартирными домами», студентов бакалавриата по направлениям «Государственное и муниципальное управление», «Экономика», «Менеджмент», а также специалистов в сфере управления МКД.

ББК 65.441

ISBN 978-5-905248-17-7

© Коробко В. И., Цветлюк Л. С., 2015

Содержание

| | |
|---|----|
| Введение | 6 |
| Глава 1. Жилищный кодекс Российской Федерации и право на жилище | 7 |
| 1.1. Основные нормативно-правовые предпосылки появления Нового Жилищного кодекса РФ | 7 |
| 1.2. Государственная политика в области доступности жилья населению | 8 |
| 1.3. Социальные обязательства государства | 10 |
| 1.4. Управление многоквартирным домом | 11 |
| 1.4.1. Выбор способа управления многоквартирным домом | 11 |
| 1.4.2. Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом | 14 |
| 1.4.3. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме | 18 |
| 1.4.4. Управление жилищным или жилищно-строительным кооперативом | 19 |
| 1.4.5. Управление многоквартирным домом управляющей организацией | 20 |
| 1.4.6. Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья | 27 |
| Контрольные вопросы и задания | 29 |
| Тест | 30 |
| Глава 2. Контроль качества жилищно-коммунальных услуг | 35 |
| Контрольные вопросы и задания | 39 |
| Тест | 39 |
| Глава 3. Предоставление услуг управляющей организацией пользователям помещений | 41 |
| 3.1. Требования к договору управления | 41 |
| 3.2. Методические указания по составлению договора на содержание и ремонт многоквартирного дома между пользователями помещений и управляющей организацией | 44 |
| 3.3. Приложения к договору на содержание и ремонт многоквартирного дома между пользователями помещений и управляющей организацией | 61 |
| 3.3.1. Термины и определения | 61 |
| 3.3.2. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом | 63 |
| 3.3.3. Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома | 64 |
| 3.3.4. Работы, выполняемые при технический осмотрах и по заявкам населения в счет платы за содержание и ремонт многоквартирного дома | 65 |
| 3.3.5. Работы аварийного характера в жилых зданиях | 68 |
| 3.3.6. Уборка, очистка придомовой территории и их периодичность | 69 |

| | |
|---|-----|
| 3.3.7. Критерии оценки качества работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома | 72 |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> | 84 |
| <i>Тест</i> | 85 |
| Глава 4. Разработка годового плана технического обслуживания многоквартирного дома | 88 |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> | 96 |
| <i>Тест</i> | 96 |
| Глава 5. Организация технического обслуживания, эксплуатации инженерных систем и содержания помещений в многоквартирном доме | 99 |
| 5.1. Техническое обслуживание, эксплуатация инженерных систем и содержание помещений в многоквартирном доме | 99 |
| 5.2. Акт обследования технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования жилого здания и форма его заполнения | 112 |
| 5.3. Контроль технического состояния зданий и объектов: формы плановых осмотров и примеры их заполнения | 117 |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> | 124 |
| <i>Тест</i> | 125 |
| Глава 6. Организация санитарного содержания мест общего пользования в многоквартирном доме | 127 |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> | 131 |
| <i>Тест</i> | 131 |
| Глава 7. Финансовое обоснование тарифов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома | 132 |
| 7.1. Нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома | 133 |
| 7.2. Нормативные затраты на ремонт конструктивных элементов жилых зданий | 133 |
| 7.3. Нормативные затраты на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования | 135 |
| 7.4. Нормативные затраты на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий | 136 |
| 7.5. Определение нормативной величины ремонтного фонда, направляемого на капитальный ремонт жилья и прочих прямых затрат | 138 |
| 7.6. Определение общих эксплуатационных и внеэксплуатационных расходов | 139 |
| 7.7. Определение общих эксплуатационных и внеэксплуатационных расходов | 140 |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> | 142 |
| <i>Тест</i> | 142 |

| | |
|--|-----|
| Глава 8. Нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома | 145 |
| 8.1. Классификация жилищного фонда (стандарты жилища) | 145 |
| 8.2. Стандарты эксплуатации общего имущества многоквартирного дома | 148 |
| 8.3. Определение прибыли в тарифах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома | 150 |
| 8.4. Расчет полной себестоимости содержания, ремонта и общего имущества многоквартирного дома | 152 |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> | 156 |
| <i>Тест</i> | 156 |
| Глава 9. Рекомендации по взысканию задолженности по обязательным платежам | 159 |
| 9.1. Меры по снижению задолженности | 159 |
| 9.2. Рекомендации по взысканию задолженности по обязательным платежам | 162 |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> | 184 |
| <i>Тест</i> | 185 |
| Библиографический список | 187 |
| Ответы к тестам | 189 |
| Приложения | 190 |
| Приложение 1 | 190 |
| Список правовых и нормативно-технических документов, использованных при разработке методических рекомендаций по определению тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда | 193 |
| Приложение 2 | 193 |
| Методические указания для подготовки претендента на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами к квалификационному экзамену | 193 |

Введение

Многоквартирный дом представляет собой не только жилые помещения, но и все инженерные коммуникации, удобства, оборудование, соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома, а также участок земли, на котором он стоит и примыкающую к нему дворовую территорию.

С юридической точки зрения — это один из объектов права собственности физических и юридических лиц, собственности субъектов РФ, федеральной или муниципальной собственности. В настоящее время единое правовое регулирование жилищных отношений осуществляется Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ) и в некоторой части Гражданским кодексом РФ (ГК РФ).

Государственная политика направлена на самостоятельное обеспечение гражданами себя жильем. А это означает, что управление и экономика в этой сфере полностью ложатся на плечи собственника.

Согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ);
- управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией (УО).

Экономика многоквартирного дома предполагает комплексный подход к управлению, экономике и правовому обеспечению хозяйствующего субъекта — многоквартирного дома (МКД).

В учебном пособии изложены основы управления МКД в соответствии с ЖК РФ, в том числе в форме управления управляющей организацией (УО).

Представлены методические указания (с практическими примерами их выполнения) по вопросам организации, технического обслуживания, эксплуатации инженерных систем, содержания помещений и мест общего пользования в МКД, контроля качества жилищно-коммунальных услуг, финансового обоснования тарифов на содержание и ремонт общего имущества и др.

При разработке учебного пособия учтены лицензионные требования при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и (или) предоставлении лицензии на осуществление данного вида деятельности.

Глава 1

Жилищный кодекс Российской Федерации и право на жилище

§ 1.1. Основные нормативно-правовые предпосылки появления Нового Жилищного кодекса РФ

Одной из основных нормативно-правовых предпосылок появления Нового Жилищного кодекса РФ является то, что основанная масса жилья находилась в *государственной или муниципальной собственности* и предоставлялась гражданам по договорам найма (ст. 10 ЖК РСФСР 1983 г.). Соответственно государство в лице своих специально уполномоченных государственных органов самостоятельно осуществляло управление жилищным фондом.

Жилищный кодекс РСФСР (1983г.) уже не «справлялся» с регулированием изменившихся правоотношений в жилищной сфере. Государство вынуждено было устранять «пробелы» в законодательстве изданием большего количества нормативных актов. Отсутствие единого правового регулирования жилищных отношений способствовало неопределенности в осуществлении гражданами своих жилищных прав.

Структура собственности жилищного фонда начала резко меняться — все больше жилья приобретали частные собственники (граждане и организации). Появление значительного числа собственников жилья повлекло за собой необходимость правового регулирования отношений по управлению частным жилым фондом и общим имуществом многоквартирных домов.

В Постановлении Правительство РФ от 31 декабря 2005 г. № 865, отмечено, что жилищная проблема стоит перед 61% российских семей, каждая четвертая семья имеет находящееся в плохом или очень плохом состоянии жилье, дефицит жилищного фонда составляет 46% от существующего.

§ 1.2. Государственная политика в области доступности жилья населению

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) был принят в декабре 2004 г. и введен в действие с 1 марта 2005 г.

Согласно ст. 2 ЖК РФ органы государственной власти и местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

- содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;
- используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;
- предоставляют гражданам в установленном порядке жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;
- стимулируют жилищное строительство;
- обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;
- обеспечивают контроль над исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

Правительством Российской Федерации была разработана и утверждена Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 гг., которая была существенно уточнена (изменена) после принятия Жилищного кодекса.

Формирование рынка доступного жилья включено в Программу социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2006–2008 гг.).

Таким образом, государственная политика направлена на самостоятельное обеспечение гражданами себя жильем.

Большинству граждан придется самостоятельно приобретать жилье за счет собственных или заемных средств.

Для этого государство намерено обеспечить доступность жилья путем содействия развитию отдельных секторов экономики и обеспечения (в том числе законодательной) поддержки защиты прав граждан при приобретении ими жилья.

Для этого необходимо:

1) **Развитие жилищного строительства.** Как отметил Президент Российской Федерации Владимир Путин, чтобы говорить о доступности жилья, ежегодно нужно строить 1 кв. м на человека, и тогда жилья хватит всем. В настоящее время в России строится 0,3 кв.м жилья в год на человека. Основными направлениями развития жилищного строительства будет обеспечение:

- формирования системы территориального планирования, создания условий для разработки правил землепользования и застройки, градостроительной документации для жилищного строительства;
- развития конкуренции и снижения административных барьеров на рынке жилищного строительства, создания эффективных механизмов борьбы с высоким уровнем монополизации и административного протекционизма на рынке, внедрения прозрачных конкурентных процедур предоставления земельных участков для жилищного строительства;
- развития кредитования застройщиков на цели жилищного строительства;
- обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, создания условий для привлечения кредитных средств и частных инвестиций для этих целей;
- модернизации и обновления оборудования, повышения эффективности технологий строительства и производства строительных материалов;
- комплексной застройки территорий, реконструкции и обновления кварталов застройки;
- создания единой системы государственного учета объектов недвижимости.

2) **Развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья.**

Для развития ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья Правительство РФ намерено:

- обеспечить правовые условия для развития ипотечного жилищного кредитования и других институтов жилищного финансирования населения;

- создать унифицированную систему рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и обеспечить развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- совершенствовать систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- оказывать бюджетное содействие повышению уровня доступности жилья и ипотечных жилищных кредитов для населения;
- развивать новые рыночные институты и механизмы, формирующие инфраструктуру ипотечного жилищного кредитования и рынка жилья (страхование ипотечных жилищных кредитов, бюро кредитных историй, небанковские кредитные организации, осуществляющие кредитные операции по предоставлению ипотечных кредитов на приобретение жилья, и другие);
- совершенствовать систему защиты прав граждан — приобретателей жилья и граждан, участвующих в финансировании жилищного строительства.

§ 1.3. Социальные обязательства государства

Согласно ЖК РФ, государство намерено непосредственно участвовать в обеспечении жильем только двух категорий граждан: малоимущих граждан и тех, перед которыми государство имеет социальные обязательства в соответствии с действующим законодательством.

Согласно ст. 49 ЖК РФ, жилое помещение из государственного или муниципального жилого фонда предоставляется по договорам социального найма теперь только малоимущим гражданам, признанным в установленном Жилищном кодексе основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (п. 2 ст. 49 ЖК РФ).

Согласно п. 1 ст. 51 ЖК РФ, гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

- не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

- являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
- проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
- являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Согласно ст. 12 ЖК РФ, определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации.

Согласно ст. 13 ЖК РФ, установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда относится к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

1.4. Управление многоквартирным домом

§ 1.4.1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Согласно п.1 ст. 161 ЖК РФ 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.

Следует добавить, что к полномочиям собственника также относятся владение и распоряжения имуществом (п.1 ст. 201 ГК РФ).

Отметим, что в ЖК РФ недостаточно четко определен круг собственников помещений, имеющих право на участие в управлении многоквартирным домом. Согласно подп. 8 п. 1 ст. 4 жилищного законодательства регулирует отношения по поводу управления многоквартирными домами.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения — жилой дом или его часть, квартира или ее часть, комната (ст. 15 и 16 ЖК РФ). Но помимо жилых помещений в многоквартирных домах (особенно современных) имеется значительное количество нежилых помещений полезного назначения, не предназначенных для проживания. Например, встроенно-пристроенные нежилые помещения первых этажей (офисные, торговые, общественного питания, социального назначения — детские сады и центры детского досуга, и т. п.), машино-места в подземных автостоянках, складские помещения в подвалах и цокольных этажах. Отметим, что отношения, складывающиеся по поводу владения, пользования и распоряжения такими нежилыми помещениями, не подлежат регулированию жилищным законодательством.

В то же время собственники нежилых помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества дома обладают теми же правами и несут те же обязанности, что и собственники жилых помещений:

- им принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество многоквартирного дома (п. 1 ст. 36 ЖК РФ);
- обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома (ст. 39 ЖК РФ);
- вправе участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44–48 ЖК РФ);
- вправе быть членами товарищества собственников жилья, создаваемого для управления многоквартирным домом (ст. 139 ЖК РФ), и участвовать в управлении самим ТСЖ;
- обязаны участвовать в управлении многоквартирным домом и в выборе способов управления (ст. 161–164 ЖК РФ) и др.

Поэтому собственники нежилых помещений не только обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и участвовать в управлении им (*домом*), но и вправе наравне с проживающими в доме гражданами:

- рассчитывать на обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования ими своими нежилыми помещениями;
- получать необходимые коммунальные услуги.

Множественность субъектов права собственности на одно и то же общее имущество многоквартирного дома предполагает необходимость согласования их воли посредством проведения общего собрания собственников.

Согласно п. 3 ст. 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлен ст. 44–48 ЖК РФ.

Общее собрание является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ), и оно «решает вопросы, связанные исключительно с осуществлением права собственности» на общее имущество многоквартирного дома. Необходимо добавить, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме также решает вопросы управления этим домом, т. к. «управление» не принято относить к правам собственника. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание (п. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Общее собрание может быть созвано по инициативе любого собственника и не зависит от количества принадлежащих ему голосов. В целях обеспечения соблюдения прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме Жилищный кодекс четко и последовательно регламентирует порядок реализации собственником инициативы по созыву общего собрания (см. п. 3).

Согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья (далее — ТСЖ);
- управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Согласно ст. 18 Закона о введении в действие Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме должны в установленном Кодексом порядке выбрать и реализовать способ управления многоквартирным домом до 1 июля 2007г.

§ 1.4.2. Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выберут способ управления домом или не реализуют выбранный способ, орган местного самоуправления в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее — Правила проведения конкурса), проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. После 1 июля 2007 г. применяется общая норма п. 4 ст. 161 ЖК РФ, согласно которой орган местного самоуправления также обязан в установленном Правительством порядке проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано.

Отметим, что орган местного самоуправления в силу ст. 447 ГК РФ может быть организатором открытого конкурса не во всех случаях, а только при условии, что он является собственником помещений в том же многоквартирном доме. Согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права либо специализированная организация.

В пункте 3 Правил проведения конкурса дан примерный перечень обстоятельств, свидетельствующих о необходимости проведения конкурса. Конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- общее собрание по поводу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;
- по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (думается, под большинством в данном случае необходимо понимать собственников, владеющих более чем 50% долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома);
- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;
- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Под нереализацией выбранного способа управления домом предлагается, например, понимать ситуации, когда собственники «выбрали способ управления управляющей организацией, но не выбрали такую организацию или не заключили с выбранной управляющей организацией договор управления».

Согласно п. 4 Правил проведения конкурса конкурс проводится на основе следующих принципов:

- создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;
- добросовестная конкуренция;
- эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями, надлежащего содержания общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;
- доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Конкурс проводится на право заключения договоров управления либо одним многоквартирным домом, либо несколькими многоквартирными домами. Если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна

превышать 100 тыс. кв. м и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут быть земли общего пользования. Установление предельного размера обслуживаемых помещений спорно. Чем большую площадь обслуживает управляющая организация, тем меньше ее издержки, что позволяет снижать тарифы на услуги для собственников. Целесообразнее установить для таких организаций критерии финансовой состоятельности в зависимости от размера обслуживаемых помещений.

Орган местного самоуправления может и сам провести конкурс, и привлечь к этому по договору специализированную организацию. При этом орган местного самоуправления должен самостоятельно создать конкурсную комиссию, определить объект конкурса, установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса, определить другие существенные условия договора управления многоквартирным домом, подготовить проект договора управления многоквартирным домом, утвердить конкурсную документацию, установить условия конкурса и, в случае необходимости, самостоятельно их изменять.

Выбор специализированной организации осуществляется организатором конкурса путем проведения торгов в соответствии с процедурами, установленными Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок. Заявка на участие в конкурсе обеспечивается денежными средствами в размере 5% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Согласно п. 15 Правил проведения конкурса к претендентам предъявляются следующие требования:

- соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента — юридического лица не проводится процедура ликвидации;
- деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- отсутствие у претендента задолженности по налогам, ссорам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;
- отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов претендента поданным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;
- внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Данные требования предъявляются ко всем претендентам, и проверка соответствия претендентов этим требованиям осуществляется конкурсной комиссией.

Государственный контроль способа обеспечения управляющей организации может проводиться путем предъявления повышенных требований к финансовой устойчивости и прозрачности бизнеса страховых компаний, осуществляющих страхование ответственности управляющей организации, и банков, выдающих гарантию или размещающих депозит управляющей организации. Управляющая организация должна выбрать страховую компанию или банк из числа включенных в специализированный государственный реестр.

Управляющая организация гарантирует обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций. Это требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия.

Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают доступ всех заинтересованных лиц к конкурсной документации. Конкурсная документация может быть размещена на официальном сайте одновременно с извещением о проведении конкурса, и доступ к ней в этом случае должен быть бесплатным.

Согласно п. 50 Правил проведения конкурса организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение двух рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют для претендентов и других заинтересованных лиц осмотр объекта конкурса.

§ 1.4.3 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Согласно п. 1 ст. 164 ЖК РФ, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг содержания и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества дома с лицами, занимающимися соответствующими видами деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания указанных собственников.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принимает решение о непосредственном управлении этим домом в порядке, установленном ст. 44–48 ЖК РФ. Решение общего собрания о непосредственном управлении домом является основанием для заключения собственниками договоров, указанных в п. 1 ст. 164 ЖК РФ.

Согласно п. 3 ст. 164 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может принять решение о том, чтобы интересы собственников в отношениях с третьими лицами представлял либо:

- один из собственников помещений в таком доме (действует без доверенности на основании решения общего собрания собственников);
- иное лицо, действующее на основании доверенности, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Под большинством собственников

помещений в данном случае необходимо понимать собственников, чья доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома составляет более пятидесяти процентов.

Толкование норм ЖК РФ о непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме позволяет сделать следующие выводы:

- управление многоквартирным домом и согласование воли собственников при непосредственном управлении осуществляется на общем собрании собственников помещений в этом доме;
- при этом реализация принятого решения о непосредственном управлении многоквартирным домом носит индивидуально-коллективный характер — эксплуатационные договоры подписываются собственниками коллективно (один договор подписывается всеми собственниками на стороне заказчика), а ресурсоснабжающие договоры подписываются каждым собственником отдельно.

Отмеченные сложности в реализации непосредственного способа управления многоквартирным домом делают такой способ управления не очень привлекательным и для самих собственников, и для предоставляющих работы (услуги) и ресурсы организаций.

§ 1.4.4. Управление жилищным или жилищно-строительным кооперативом

Согласно ЖК РФ, можно выделить следующие виды жилищных и иных специализированных потребительских кооперативов:

- жилищный кооператив (п. 1 ст. 110 ЖК РФ);
- жилищно-строительный кооператив (п. 1 ст. 110 ЖК РФ);

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом (далее — жилищный кооператив) признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме (п. 1 ст. 110 ЖК РФ).

Жилищный кооператив создается для приобретения за счет средств членов кооператива готового жилья, реконструкции и последующего содержания (управления) многоквартирного дома (п. 2 ст. 110 ЖК РФ). Тогда как жилищно-строительный кооператив создается с целью строительства за счет средств членов кооператива нового жилья, реконструкции и последующего содержания (управления) многоквартирного дома (п. 3 ст. 110 ЖК РФ).

Деятельность жилищных кооперативов регулируется разделом V Жилищного кодекса.

Поскольку первичной целью создания жилищных кооперативов является удовлетворение потребности членов кооператива в жилье, то и создаваться такие кооперативы должны до приобретения жилья в интересах членов кооператива и уже затем проводится прием в члены кооператива иных лиц, пожелавших вступить в него (ст. 111 ЖК РФ).

Отметим, что в отличие от товарищества собственников жилья жилищный кооператив выступает в качестве собственника как жилых помещений, так и объектов общего пользования. Это положение верно лишь до того момента, пока члены кооператива не выплатят весь свой пай. Согласно п. 1 ст. 129 ЖК РФ, член жилищного кооператива после полной выплаты паевого взноса приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме. Действие этой нормы относится и к нежилым помещениям в многоквартирном доме. Как только хотя бы один член жилищного кооператива полностью внесет паевой взнос, на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе начинает распространяться действие гл. 6 Жилищного кодекса «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников». Это означает, что с этого момента общее имущество многоквартирного дома принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме (п. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Управление общим имуществом многоквартирного дома жилищный кооператив осуществляет через свои органы. Для этого жилищный кооператив заключает:

- договоры оказания услуг содержания и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- договоры с ресурсоснабжающими организациями по поставке ресурсов, необходимых для общего имущества многоквартирного дома (отопление и освещение мест общего пользования, водоснабжение мест общего пользования и т. п.).

§ 1.4.5. Управление многоквартирным домом управляющей организацией

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе избрать такой способ управления этим домом, как управление управляющей организацией (пп. 3 п. 2 ст. 161 ЖК РФ), который может комбинироваться с другими способами управления многоквартирным домом.

Как следует из положений п. 2 ст. 162 ЖК РФ, члены товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива также могут заключить с управляющей организацией договор об управлении многоквартирным домом. Говорить в данном случае об изменении способа управления многоквартирным домом нельзя. Управляющая организация лишь привлекается к управлению многоквартирным домом (выступает в этом случае как обыкновенный подрядчик), т. к. ТСЖ, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив просто не имеет возможности или не желает самостоятельно осуществлять эксплуатацию, ремонт, обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома. При этом управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, ведется с учетом положений разд. V и VI Жилищного кодекса.

Общее собрание собственников помещений для применения указанного способа управления многоквартирным домом должно принять решения об:

- избрании способа управления управляющей организацией;
- избрании конкретной управляющей организации;
- условиях договора управления с этой управляющей организацией.

Среди собственников помещений в многоквартирном доме должны найтись инициаторы, которые изучат предложения управляющих организаций и выберут, на их взгляд, наиболее оптимальные. Целесообразно предложить общему собранию выбор из нескольких управляющих организаций, т.к. наверняка предложения будут различными по стоимости и составу предлагаемых дополнительных услуг. Управляющая организация — коммерческая организация, оказывающая профессиональные услуги по управлению многоквартирными домами. Согласно п. 9 ст. 161 ЖК РФ, общее собрание вправе избрать *только одну* управляющую организацию для управления многоквартирным домом.

Согласно п. 2 ст. 162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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.

Для того чтобы общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме одобрило условия договора управления с управляющей организацией, эти условия необходимо вначале на стадии переговоров обсудить и согласовать с этой управляющей организацией. В связи с этим общее собрание не вправе изменять условия договора управления, предварительно согласованные с управляющей организацией (акцепт условий договора должен полным и безоговорочным — см. п. 1 ст. 438 ГК РФ). Если общее собрание все-таки утвердит иные условия договора управления, то они подлежат повторному согласованию с управляющей организацией (ст. 443 ГК РФ). В случае внесения изменений на переговорах с управляющей организацией в предложенные общим собранием условия договора измененные условия этого договора подлежат повторному утверждению общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Основные (существенные) условия, которые должны быть обсуждены между собственниками и управляющей организацией, указаны в п. 3 ст. 162 ЖК РФ:

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

Решение общего собрания собственников о выборе управляющей организации и условиях подлежащего заключению с ней договора управления принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме и обязательно для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании (подп. 4 п. 2 ст. 44, п. 1 и 5 ст. 46 ЖК РФ).

Между управляющей организацией и каждым собственником помещений заключается договор управления на одинаковых для всех условиях, утвержденных решением общего собрания собственников (п. 1 и 4 ст. 162 ЖК РФ). Спорным является вопрос о том,

обязательно ли заключение договора управления с управляющей организацией для всех собственников помещений в многоквартирном доме. В силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания о заключении такого договора обязательно для всех собственников. Вправе ли управляющая организация требовать заключения договора управления от уклоняющихся собственников в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ? Целесообразно распространить на такие случаи действие п. 5 ст. 161 ЖК РФ или прямо указать на обязанность собственников заключать договоры управления с управляющей организацией в порядке, предусмотренном ст. 445 ГК РФ.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее одного года и не более пяти лет (п. 5 ст. 162 ЖК РФ). С учетом положений п. 4 ст. 162 ЖК РФ условие договора управления о сроке его действия договора следовало бы отнести к существенным условиям договора, указанным в п. 3 ст. 162 ЖК РФ.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, то управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания (п. 7 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом может быть изменен и/или расторгнут в порядке, установленном гл. 29 ГК РФ. Договор управления может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной (ст. 450 ГК РФ).

К существенным нарушениями договора управления можно отнести:

- неоплату вознаграждения управляющей организации;
- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;
- непредставление управляющей организацией отчета о выполнении договора управления;
- причинение вреда вследствие действий (бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома.

Стороны вправе в договоре управления установить иные случаи существенного нарушения договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

Требование об изменении или о расторжении договора управления может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны от изменения или расторжения договора либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии — в 30-дневный срок (п. 2 ст. 452 ГК РФ). Если договор управления заключен

между управляющей организацией и ТСЖ или жилищным кооперативом, то проблем с определением истца и ответчика не возникнет. А вот если договор управления заключен с каждым из собственников помещений в многоквартирном доме, то возникают некоторые проблемы, с которыми может столкнуться суд.

Если требование об изменении или расторжении договора управления направляется в суд управляющей организацией, кто должен выступать ответчиком в данном случае? Видимо, как и в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений, собственники согласно п. 1 ст. 322 ГК РФ несут солидарную обязанность (ответственность) перед управляющей организацией ввиду неделимости предмета обязательства — эксплуатация общего имущества многоквартирного дома, которое является неделимым в силу подп. 1 п. 4 ст. 37 ЖК РФ. Только в этом случае требование об изменении или расторжении должно быть направлено всем собственникам помещений в многоквартирном доме как к стороне по договору управления. Такой подход соответствует и норме п. 4 ст. 162 ЖК РФ, согласно которой условия договора управления должны быть одинаковыми для всех собственников, т.е. изменению или расторжению подлежат все договоры, заключенные управляющей организацией с собственниками помещений в многоквартирном доме. Управляющей организации имеет смысл ходатайствовать перед судом об объединении в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения всех дел, возбужденных по его искам к собственникам помещений (см. п. 4 ст. 15Г ГПК РФ).

Если требование об изменении или расторжении договора управления намерены предъявить в суд собственники помещений в многоквартирном доме, то правомерным необходимо считать следующую процедуру согласования воли собственников. Так как решение о заключении договора об управлении и о его условиях принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 162 ЖК РФ), то и решение об изменении или расторжении договора управления должно быть принято на общем собрании собственников. Если принимается решение об изменении условий договора управления, то такие изменения должны быть обсуждены на общем собрании и за них должны проголосовать собственники помещений, владеющие большинством голосов. Решение о расторжении договора управления также принимается большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в общем собрании. В силу п. 2 ст. 161 ЖК РФ при принятии решения о расторжении договора управления собственникам помещений целесообразно избрать иной способ управления многоквартирным домом или другую управляющую организацию. Это не только входит в их обязанности,

но соответствует их интересам. Кроме того, собственникам помещений в многоквартирном доме на общем собрании было бы правильно поручить одному из собственников в интересах всех предъявить требование об изменении или расторжении договора управления управляющей организации, а при несогласии последней с изменением или расторжением договора — иск в суд.

Управляющая организация обязана ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (п. Ист. 162 ЖК РФ). Договором управления может быть установлена иная периодичность предоставления отчетности, например, предоставлять отчет о выполнении договора управления каждый квартал или каждые полгода. Представляется, что предоставлять отчет о выполнении договора управления реже одного раза в год управляющая организация не вправе, т. к. это ухудшает положение собственников помещений в многоквартирном доме, на защиту интересов которых в первую очередь должно быть направлено действующее жилищное законодательство.

Договор управления прекращается только в том случае, если одна из сторон заявит о прекращении договора по окончании срока его действия. Если такого заявления не поступит, договор управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены этим договором (п. 6 ст. 162 ЖК РФ). Если стороной договора управления являются собственники помещений в многоквартирном доме, то для прекращения такого договора необходимо, чтобы заявления о прекращении договора были поданы большинством собственников (собственники, владеющие более 50% долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома). Договор управления можно считать прекращенным и в том случае, если до момента истечения срока его действия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме будет принято решение о выборе другой управляющей организации, которая будет управлять домом после прекращения договора управления. Такое решение общего собрания равносильно заявлению о прекращении договора управления по окончании срока его действия и должно быть доведено любым из собственников до сведения управляющей организации.

Согласно п. Юст. 162 ЖК РФ, 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 потребителю кооперативу, либо, в случае непосредственного

управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. Выполнение данной нормы вызывает массу вопросов:

- обоснованно указывается на то что, перед тем как обязывать управляющую организацию по окончании договора управления передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, необходимо установить в Жилищном кодексе, кто передает управляющей организации эти документы в момент заключения договора управления. Видится, что эта проблема актуальна при заключении первого договора управления. Высказано предложение о том, что «для снижения издержек смены управляющей организации следует ввести независимую от управляющих организаций систему регистрации, инвентаризации общего имущества в многоквартирных домах, его ремонта и улучшений»;
- отмечается наличие коллизии норм п. 6 и 10 ст. 162 ЖК РФ. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы должны быть переданы за 30 дней до окончания срока действия договора управления, а срок для направления заявления о прекращении договора по истечении срока его действия не установлен. Как же тогда управляющая организация узнает о необходимости и целесообразности передачи указанных ею документов, если за тридцать дней до истечения срока действия договора не поступит ни одного заявления от другой стороны по договору? Справедливо предлагается в договоре управления устанавливать срок для подачи заявления стороны о прекращении договора управления по истечении срока его действия. Причем срок этот не может быть менее тридцати дней до момента прекращения договора управления;
- не урегулирован порядок передачи накоплений на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома от управляющей организации, действие договора с которой прекращается.

Думается, управление многоквартирным домом профессиональной управляющей организацией при должной поддержке государства может стать одним из основных способов управления. Для этого в первую очередь необходимо:

- создать конкурентную среду на рынке управления многоквартирными домами и рынке коммунальных услуг;

- внести изменения в действующее законодательство, предусматривающие обязательное предоставление всеми управляющими организациями обеспечения исполнения своих обязательств, а также установить показатели финансовой устойчивости для управляющих организаций и государственный контроль над этими показателями.

§ 1.4.6. Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья

Впервые понятие товариществом собственников жилья (ТСЖ) в гражданский оборот ввел Гражданский кодекс РФ, который ст. 291 в сфере жилищных правоотношений закрепил конституционное право граждан РФ, имеющих на праве собственности помещения в многоквартирном доме, на объединение и дал понятие товарищества собственников жилья

Новый Жилищный кодекс в ст. 135 определил ТСЖ как некоммерческую организацию, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В отличие от определения ТСЖ, данного Гражданским кодексом, который характеризует ТСЖ как объединение собственников квартир, Жилищный кодекс определяет ТСЖ как объединение собственников всех помещений в многоквартирном доме. Такой подход обусловлен складывающейся в последнее время тенденцией строительства многофункциональных административно-жилых комплексов, жилых домов со встроенными нежилыми помещениями и гаражными комплексами, потому наряду с собственниками квартир в доме имеются и собственники нежилых помещений, и собственники гаражных (парковочных) мест. Таким образом, членами ТСЖ в многофункциональных жилых комплексах могут стать собственники не только квартир, но и любых иных помещений в многоквартирном доме. Также следует принять во внимание, что собственниками помещений в многоквартирном доме могут быть не только физические, но и юридические лица, муниципальные образования, Российская Федерация и ее субъекты, которые в результате реализации своих прав и исполнения обязанностей становятся собственниками жилых и нежилых помещений.

При создании товарищества собственников жилья необходимо строго соблюдать установленный Жилищным кодексом порядок.

ТСЖ — это добровольное, а не обязательное объединение граждан — собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно закрепленной в п. 1 ст. 136 ЖК РФ правовой норме в одном доме может быть создано только одно товарищество собственников жилья. Законодатель закрепил возможность создания ТСЖ и в результате объединения:

- нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких граничащих друг с другом земельных участках, связанных общими сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;
- нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений — жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками (или без таковых), гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких граничащих земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

При этом в Жилищном кодексе не нашла отражения ситуация, когда происходит слияние двух или более ТСЖ в одно вновь создаваемое. Скорее всего разработчики нового Жилищного кодекса оставили это на откуп Гражданского кодекса, а конкретно — его нормам, регламентирующим процесс слияния двух юридических лиц. Потому, если в повседневной жизни случится такая ситуация, необходимо обращаться к ст. 57, 58 ГК РФ.

В соответствии со ст. 135 Жилищного кодекса товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Инициатором создания ТСЖ может быть любой субъект жилищных правоотношений (физические или юридические лица через своих законных представителей, муниципальные образования, субъект Российской Федерации, Российская Федерация), обладающий правом собственности на помещение в данном доме. Причем инициировать образование ТСЖ может как один собственник (правообладатель), так и группа собственников (правообладателей).

Для наиболее четкого представления о действиях Инициатора в процессе создания ТСЖ необходимо выработать алгоритм (порядок), которого необходимо придерживаться для выполнения установленного Жилищным кодексом порядка создания ТСЖ.

Согласно п. 1 ст. 136 ЖК РФ решение о создании товарищества собственников жилья принимается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, а решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений многоквартирного дома, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме, то инициатору создания ТСЖ необходимо точно определить число собственников помещений в многоквартирном доме, их адреса и другие реквизиты, по которым с ними можно связаться.

Контрольные вопросы и задания

1. Назовите основные нормативно-правовые предпосылки появления Нового Жилищного кодекса РФ
2. Назовите условия, которые обеспечивают органы государственной власти и местного самоуправления для осуществления гражданами права на жилище
3. В каких программах Правительства РФ содержится ориентация на самостоятельное обеспечение гражданами себя жильем?
4. Назовите основные направления обеспечения развития жилищного строительства в РФ
5. Каким категориям граждан государство намерено помочь в обеспечении жильем?
6. Какие граждане признаются нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма?
7. К чьей компетенции относится определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма?
8. К чьей компетенции относится установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда?
9. Какие помещения являются объектами жилищных прав?
10. Какие помещения не подлежат регулированию жилищным законодательством?
11. Какими правами обладают собственники нежилых помещений?
12. Каковы обязанности собственников нежилых помещений?
13. Кто решает о способе выбора управления МКД?
14. Кто инициатор проведения общего собрания?
15. Какие способы управления МКД вам известны?

16. Если собственниками помещений в МКД не выберут способ управления домом или не реализуют выбранный способ, то какой орган власти определяет управление МКД?

17. Каким образом проводится отбор управляющей организации?

18. В каких случаях проводится конкурс по выбору управляющей организации?

19. В каких случаях орган местного самоуправления не может быть организатором открытого конкурса по выбору управляющей организации?

20. Какие организации могут выступать в качестве организатора торгов?

21. Назовите основные принципы проведения конкурса.

22. Какими денежными средствами и в каком размере обеспечивается заявка на участие в конкурсе?

23. Перечислите основные требования, которые предъявляются к претендентам — участникам конкурса

24. Каким образом проводится государственный контроль способа обеспечения управляющей организации?

25. Кто принимает решение о непосредственном управлении МКД?

26. Почему способ непосредственного управления МКД не является привлекательным для собственников помещений?

27. Каким образом жилищный кооператив осуществляет управление МКД?

28. Что означает «управление управляющей организацией» МКД?

29. Назовите основные (существенные) условия, которые должны быть обсуждены между собственниками и управляющей организацией

30. В каких случаях между управляющей организацией и каждым собственником помещений заключается договор управления и надо ли его утверждать на общем собрании собственников?

31. На какой срок заключается договор управления МКД?

32. При каких условиях управление многоквартирным домом профессиональной управляющей организацией при должной поддержке государства может стать одним из основных способов управления?

ТЕСТ

1. Необходимость правового регулирования отношений по управлению частным жилым фондом и общим имуществом многоквартирных домов связано с появлением:

- а) Гражданского Кодекса РФ;
- б) значительного числа собственников жилья;
- в) различных форм собственности;

г) приватизацией жилья.

2. Государственная политика в сфере жилья направлена на:

- а) обеспечения всех нуждающихся граждан жильем;
- б) обеспечения малоимущих нуждающихся граждан жильем;
- в) самостоятельное обеспечение гражданами себя жильем.

3. Ипотечное жилищное страхование предназначено для:

- а) совершенствования системы защиты прав граждан — приобретателей жилья;
- б) совершенствования системы защиты прав граждан, участвующих в финансировании жилищного строительства;
- в) совершенствования системы защиты прав граждан — приобретателей жилья и граждан, участвующих в финансировании жилищного строительства.

4. Согласно ЖК РФ, государство намерено непосредственно участвовать в обеспечении жильем только категорий граждан:

- а) малоимущих;
- б) перед которыми государство имеет социальные обязательства в соответствии с действующим законодательством;
- в) малоимущих граждан и тех, перед которыми государство имеет социальные обязательства в соответствии с действующим законодательством;
- г) малоимущих граждан, тех, перед которыми государство имеет социальные обязательства в соответствии с действующим законодательством и тех, кто имеет льготы на получения жилья.

5. Согласно ст. 49 ЖК РФ, жилое помещение из государственного или муниципального жилого фонда предоставляется по договорам социального найма:

- а) всем желающим;
- б) малоимущим гражданам;
- в) низко оплачиваемым слоям населения;
- г) многодетным семьям.

6. Малоимущими гражданами являются граждане:

- а) если они признаны таковыми субъектом Российской Федерации;
- б) с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению;

в) если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению;

г) если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

7. Согласно п. 1 ст. 51 ЖК РФ, гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

а) наниматели жилых помещений по договорам социального найма или члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственники жилых помещений или члены семьи собственника жилого помещения;

б) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

в) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, а являющимися собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения.

8. Определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, относится к компетенции:

- а) органов местного самоуправления;
- б) органов региональной власти;
- в) органов государственной власти Российской Федерации;
- г) судебных органов.

9. Как отметил Президент Российской Федерации Владимир Путин, чтобы говорить о доступности жилья, ежегодно нужно строить в расчете на одного человека:

- а) 0.5 кв. м;
- б) 1.0 кв. м;
- в) 1.5 кв. м;
- г) 2.0 кв. м.

10. Государственная политика направлена на:

- а) обеспечение граждан жильем;
- б) обеспечение малоимущих граждан жильем;
- в) самостоятельное обеспечение гражданами себя жильем;
- г) обеспечение граждан социальным жильем.

11. Большинству граждан придется самостоятельно приобретать жилье за счет:

- а) только собственных средств;
- б) только заемных средств;
- в) собственных и заемных средств.

12. Установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда относится к компетенции:

- а) органов федеральной власти Российской Федерации;
- б) органов государственной власти субъектов Российской Федерации;
- в) органов местного самоуправления.

13. Объектами жилищных прав являются:

- а) жилой дом или его часть;
- б) квартира или ее часть;
- в) комната;
- г) жилой дом или его часть, квартира или ее часть, комната.

14. Собственники нежилых помещений обязаны:

- а) нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) участвовать в управлении домом;
- в) нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и участвовать в управлении им (домом);
- г) нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и участвовать в управлении им (домом) на особых условиях.

15. Одним из способов управления многоквартирным домом является:

- а) управление ДЕЗ;
- б) управление органами местного самоуправления;

в) управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

16. Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выберут способ управления домом, то проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации:

- а) государственный региональный орган;
- б) орган местного самоуправления;
- в) ДЕЗ.

17. Под нереализацией выбранного способа управления домом предлагается понимать ситуации, когда собственники:

- а) выбрали способ управления управляющей организацией;
- б) выбрали такую организацию;
- в) не заключили с выбранной управляющей организацией договор управления.

18. Управление многоквартирным домом осуществляется:

- а) председателем ТСЖ;
- б) правлением ТСЖ;
- в) общим собранием собственников помещений в этом доме;
- г) общим собранием жильцов этого дома.

19. Чем большую площадь обслуживает управляющая организация:

- а) тем меньше ее издержки;
- б) тем больше ее издержки;
- в) издержки не зависят от площади обслуживания.

20. Общее собрание вправе избрать управляющих организаций для управления многоквартирным домом:

- а) одну;
- б) две;
- в) сколько угодно.

21. Договор управления заключается между управляющей организацией и:

- а) каждым жильцом;
- б) каждым собственником помещений;
- в) общим собранием собственников помещений.

Глава 2

Контроль качества жилищно-коммунальных услуг

Качество предоставляемых услуг и выполняемых работ должно соответствовать требованиям собственников помещений, Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление № 307, Постановление № 170), требованиям государственных стандартов, условиям заключенных договоров и иной документации согласно действующему законодательству.

Процесс учета непредставления или предоставления ненадлежащего качества жилищно-коммунальных услуг осуществляется следующим образом:

1. Собственник (наниматель) помещения (далее — потребитель) в случае обнаружения непредставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя (управляющей организации) либо иную службу, указанную исполнителем.

2. Данное сообщение потребителем может быть сделано в устной (по телефону) или письменной форме, при этом потребитель сообщает свои фамилию, имя, отчество, точный адрес проживания и вид предоставления жилищной/коммунальной услуги или предоставления услуги ненадлежащего качества.

3. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязательно осуществляет регистрацию сообщения и информирует потребителя о лице, принявшем заявку (фамилия, имя, отчество), регистрационном номере заявки и времени ее приема.

4. В том случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредставления либо предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта не предоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5. В том случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы неизвестны причины не предоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату установления факта не предоставления или проверки качества предоставления жилищно-коммунальных услуг.

6. По результатам проверки составляется акт не предоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Данный акт составляется в двух экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), другой остается у исполнителя.

В указанном акте указываются:

- нарушения параметров качества,
- время и дата начала не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Акт о не предоставлении или предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за жилищные/коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

Датой начала непредоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества считается время:

- подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте не предоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества,
- указанное в акте, составленном исполнителем, в случае выявления исполнителем факта предоставления жилищно коммунальных услуг ненадлежащего качества,
- начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным прибором учета в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

7. Если же потребитель (или его представитель) и исполнитель (или его представитель) не смогли прийти к общему решению относительно качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, то акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества не составляется, а потребитель и исполнитель определяют новую дату и место оценки качества предоставления жилищно-коммунальных услуг. В этом случае приглашаются представители государственной жилищной инспекции и общественного объединения потребителей.

По результатам повторной оценки составляется акт не предоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Также наряду с данными лицами акт может быть подписан представителем жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

8. В случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба жизни (здоровью) и (или) имуществу потребителя или совместно проживающим с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель (или его представитель) и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба.

Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан его уполномоченным представителем не позднее чем через 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами. Этот акт составляется в двух экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй остается у исполнителя.

9. Период предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

- со дня подписания потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления жилищно-коммунальных услуг,
- с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.

За нарушения качества и порядка предоставления жилищно-коммунальных услуг исполнитель несет ответственность, установленную законодательством.

Также исполнитель несет ответственность, предусмотренную законодательством, за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие не предоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества жилищно-коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.

«__» _____ 200_ г.

АКТ
о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг
или предоставлении жилищных/коммунальных услуг
ненадлежащего качества

Инженер-диспетчер УО «Зодчий»
(Ф.И.О.) _____

в присутствии:

1. Собственника помещения (Ф.И.О., адрес проживания)

Также (при необходимости присутствия):

2. Представителя гос. жилищной инспекции (должность, Ф.И.О.)

3. Представителя общественного объединения потребителей (Ф.И.О.) _____

На основании заявки собственника помещения от «__» _____ 200_ г.
№ __ составлен настоящий акт о том, что:

1. Выявлено нарушение параметров качества жилищных/коммунальных услуг (перечислить каких), в отношении дома № __ по ул. _____ г. _____.

2. Не предоставление жилищных/коммунальных услуг (предоставление жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества) началось. Время _____ ч _____ мин. «__» _____ 200_ г.

Подписи:

1. Собственник помещения _____

2. Инженер-диспетчер УО «Зодчий» _____

а также (при необходимости):

3. Представитель гос. жилищной инспекции _____

4. Представитель общественного объединения потребителей _____

«__» _____ 20_ г. Время _____ ч _____ мин.

Контрольные вопросы и задания

1. Каким образом осуществляется процесс учета непредставления или предоставления ненадлежащего качества жилищно-коммунальных услуг?

2. Какой документ является основанием для перерасчета размера платы за жилищные/коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором?

3. В каком случае приглашаются представители государственной жилищной инспекции и общественного объединения потребителей?

4. Кто несет ответственность за нарушения качества и порядка предоставления жилищно-коммунальных услуг?

5. Кто несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества?

6. В каких случаях Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества жилищно-коммунальных услуг?

ТЕСТ

1. Качество предоставляемых услуг и выполняемых работ должно соответствовать требованиям собственников помещений, а также:

- а) Жилищному кодексу
- б) Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам
- в) уставу ТСЖ

2. Собственник помещения в случае обнаружения непредставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества уведомляет об этом:

- а) соответствующую службу органов местного самоуправления
- б) аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации
- в) ДЕЗ

3. По результатам проверки непредоставления или предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества:

- а) составляется акт
- б) составляется заявка на устранение недоделок
- в) составляется исковое заявление в суд

4. Если же потребитель и исполнитель не смогли прийти к общему решению относительно качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, то для решения этого вопроса приглашаются:

- а) представители местной жилищной инспекции
- б) представители государственной жилищной инспекции
- в) представители государственной жилищной инспекции и общественного объединения потребителей

5. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязательно осуществляет регистрацию сообщения и информирует потребителя:

- а) о сроках выполнения заявки
- б) о лице, принявшем заявку
- в) о передачи заявки исполнителю

6. В случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба жизни и имуществу потребителя в многоквартирном доме исполнитель и потребитель:

- а) договариваются о возмещении ущерба
- б) составляют и подписывают акт
- в) решают в судебном порядке

7. Период предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

- а) со дня подписания потребителем акта об устранении недостатков предоставления жилищно-коммунальных услуг
- б) через 5 дней после подписания потребителем акта об устранении недостатков предоставления жилищно-коммунальных услуг
- в) через 10 дней после подписания потребителем акта об устранении недостатков предоставления жилищно-коммунальных услуг

8. Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества жилищно-коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие:

- а) отсутствия денежных средств
- б) нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя
- в) обстоятельств непреодолимой силы

Глава 3

Предоставление услуг управляющей организации пользователям помещений

§ 3.1. Требования к договору управления

На практике, формальный подход управляющих организаций при заключении с собственниками договоров управления многоквартирным домом, а более правильно следует сказать — предложение собственникам редакции договора, составленного «под себя», может повлечь за собой следующие негативные последствия:

- недовольные редакцией договора управления многоквартирным домом собственники помещений в «поисках правды» в конечном итоге могут прийти в суд, где без особых трудов будет доказано, что редакция предложенного Договора составлена в противоречии ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ;
- возрастание недоверия собственников к управляющей организации; — отказ собственников от заключения Договора с управляющей организацией, что в свою очередь заставит уже управляющую организацию подавать в суд на собственников (а это значит опять же «сыграть» против себя);
- как правило, в формально составленных договорах управления многоквартирным домом забывают отразить такие немаловажные вопросы, как порядок изменения перечня оказываемых управляющей организацией услуг, организация и финансовое регулирование капремонта дома и др.;
- в формально составленных договорах, как правило, присутствуют общие ссылки на исполнение управляющей организацией отраслевых нормативных документов — например «Правил и Норм технической эксплуатации жилищного фонда». Данный документ, при всей своей многогранности, неконкретен и добиться по нему от управляющей организации ответственности практически невозможно.

При заключении договора необходимо учитывать:

- условия договора управления многоквартирным домом порождают не только права и обязанности участников, но и являются основой (фундаментом) для заключения договоров с третьими лицами — ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями;

- условия договора определяются по усмотрению условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ);
- существенными являются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора: последний не является заключенным, если отсутствует согласование хотя бы одного из таких условий. При несоблюдении согласованной сторонами формы договор признается незаключенным;
- признание договора не заключенным влечет за собой последствия недействительности сделки (статья 167 ГК РФ).

Требования к договору управления:

1. Предмет договора.
2. Общие требования. 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.
3. Стоимость предоставляемых услуг.
4. Права и обязанности сторон.
5. Срок договора. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

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.
6. Момент начала исполнения обязательств по договору. 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.
7. Требования при расторжении или прекращении договора. 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.

8. Отчетность по договору. 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. Сроки, формы и порядок отчетности управляющей организации на Общем собрании.

9. Иные условия. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе по оплате жилья). Управляющая организация выступает агентом по предоставлению прочих услуг в интересах собственников. Вопросы инвестирования. Ресурсосбережения. Дополнительные услуги. Сдача в аренду общего имущества и направление средств на содержание и ремонт общего имущества. Сведения об уполномоченном собственниками лице, который будет осуществлять контроль исполнения управляющей организацией договора управления. Порядок разрешения споров, возникающих при исполнении договора управления. Порядок расчетов по приборам учета, потребляемых ресурсов. Порядок взыскания задолженностей по обязательным платежам.

10. Приложения к договору. Утвержденные перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Утвержденные перечни коммунальных услуг. Копия протокола общего собрания собственников помещений. Копии бланков решений при заочном голосовании. Копии бланков решений при письменном голосовании на общем собрании при личном присутствии. Копии доверенностей. Порядок принятия собственниками помещений решений и установления размеров платежей при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества. Полномочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом, предоставленные управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме.

§ 3.2. Методические указания по составлению договора на содержание и ремонт многоквартирного дома между пользователями помещений и управляющей организацией

Рассмотрим последовательность составления договора на содержание и ремонт многоквартирного дома между пользователями помещений и управляющей организацией на примере договора на содержание и ремонт многоквартирного дома, составленного ООО «Управляющая организация «Зодчий»».

Лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях договора указанные лица именуется пользователями помещений.

Договор на содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Жуковский

«01» января 2009г.

Термины и их толкование

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1 к настоящему договору.

Граждане — собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1а к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, собственники жилых помещений и владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении 1б к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Наймодатели**, а также собственники нежилых помещений или (и) их владельцы по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении 1в к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Владельцы нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики**, с одной стороны, и ООО «Управляющая организация «Зодчий»», в **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем: лице

директора Иванова Е. Н., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем**

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г. Жуковский, Московская обл., ул. Гагарина, корпус 3 (далее — многоквартирный дом).

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуется пользователями помещений.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п.8.1 настоящего договора с учетом положений п.2.3.1 настоящего договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору (**см.п.3.3.2**).

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организации на момент заключения настоящего договора

Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому в виду её отсутствия на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организацией Заказчиками.

1.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в приложении № 3 к настоящему договору (**см. п. 3.3.3**). Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определяемых приложением № 4 и № 5 к настоящему договору (**см. пп. 3.3.4 и 3.3.5 модуля**). Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

Перечень и объемы работ по текущему ремонту общего имущества согласовываются сторонами договора.

1.7. Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Заказчиками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.8. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме и собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками жилых помещений и Владельцами нежилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.9. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжение, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения от собственного имени договоров с энергоснабжающими организациями, ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений.

1.10. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации:

- «Правилами оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.04 г. № 392 (далее — Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг),
- «Правилами предоставления коммунальных услуг», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.94 г. № 1099 (далее — Правила предоставления коммунальных услуг),
- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170 (далее — Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

1.11. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан — нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), договорами социального найма и найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденными Постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.85 № 415 (далее — Правила пользования жилыми помещениями), в части, не противоречащей ЖК РФ, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим договором.

1.12. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений — пользователями помещений.

1.13. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать пользователям помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ, услуг, определяемые в порядке, установленном п. 1.5, 1.6 и 1.7 настоящего договора.

Перечень таких услуг, работ, в том числе связанных с содержанием и ремонтом имущества пользователей помещений, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по заявкам пользователей помещений. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц — пользователей помещений.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, а также извещать Управляющую организацию об изменениях, касающихся смены собственника жилого и нежилого помещения.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги:

электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.1.10. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, санитарно-технического осмотра а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

2.1.12. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.14. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, согласно п. 7.2. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.2. Наймодатели жилых помещений обязаны:

2.2.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пп. 1.5, 1.6 и 1.9 настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг, перечисленных в п. 1.9. настоящего договора.

2.2.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

2.2.3. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.2.4. До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления и электроснабжения.

2.2.5. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

2.2.6. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

2.2.7. Выбрать на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, согласно п. 7.2. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее чем через 30 дней.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.5, 1.6 и 1.7 и 1.13 настоящего договора.

2.3.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.9 настоящего договора.

2.3.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение 7 дней с даты их обнаружения.

2.3.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

2.3.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.3.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях.

2.3.9. Обеспечить своевременное (за 3 календарных дня до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей — (водоснабжение, отопление), а также в течение 2-х часов с момента аварии — об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.3.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.3.11. В порядке, установленном в п.4.2.7 настоящего договора направлять Собственникам жилых помещений, нанимателям, Владельцам нежилых помещений, а также Наймодателям — до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.3.12. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.3.13. Рассматривать в течение 7-ми дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.3.14. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1. и 7.2 настоящего договора.

2.3.15. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные

с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.3.16. В течение ___ дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.3.17. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.3.18. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата коммунальных услуг в ином размере.

Информирование осуществляется путем извещения на доске объявлений, если иное решение не было принято, на общем собрании собственников.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммуналь-ных услуг.

3.1.5. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном ОМС.

3.2. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений в праве:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирую-щую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудо-вание, включая индивидуальные приборы очистки воды, неиме-ющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие тре-бованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммуналь-ных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по пря-мому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Допускать переустройство и перепланировку жилого помеще-ния без соблюдения требований законодательства.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обя-занностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Заказчиков и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим дого-вором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, по-несенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.3.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управ-ляющей организации, а также иных специалистов организаций, име-ющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабже-ния, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных

элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонт-ных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего ком-плекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора:

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений, устанавливается в размере стои-мости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержа-нию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых опреде-ляется в соответствии с п.1.5, 1.6 и 1.7 настоящего договора и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года.

4.1.2. При принятии собственниками помещений решения о прове-дении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утверж-денная на собрании собственников помещений, включается в цену до-говора на период выполнения таких работ.

4.1.3. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п.1.9 настоящего договора.

В части отношений по оплате Заказчиками и пользователями поме-щений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, ука-занных в п.1.9 настоящего договора, Управляющая организация уча-ствует в расчетах, порядок ведения которых установлен в п.4/3 и 4/4 на-стоящего договора и договорами, заключаемыми Управляющей орга-низацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.1.4. Цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1 м² жилого (нежилого) помещения (при необхо-димости ее определения), а также порядок определения размеров пла-ты за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет во исполне-ние настоящего договора, основывается на Постановлении Главы горо-да Протвино № 809 от 19.12.2005г «Об утверждении тарифов и ставок на жилищно-коммунальные услуги»

Расчеты за коммунальные услуги, указанные в п.1.9 настоящего до-говора, приобретаемые Управляющей организацией для целей быто-вых нужд граждан осуществляются по следующим тарифам, действующим на дату подписания настоящего договора:

1) при отсутствии индивидуальных приборов учета у нанимателей и собственников жилых помещений с НДС:

- холодное водоснабжение • 46,90 руб. с 1 человека;
- водоотведение • 79,27 руб. с 1 человека;
- горячее водоснабжение • 128,29 руб. с 1 человека;
- теплоснабжение • 21,63 руб. с 1 кв. метра общей площади помещения;
- электроэнергия • 1,35593 руб./квт.ч. (жил. дома, оборудованные газовыми плитами)
- электроэнергия • 1,01695 руб./ квт.ч. (жил. дома, оборудованные электроплитами)

Утилизация ТБО • 0,40 руб. м2 (с НДС)

2) при наличии индивидуальных приборов учета без НДС:

- холодное водоснабжение • 5,23 руб. за м. куб.;
- водоотведение • 6,22 руб. за м. куб.;
- горячее водоснабжение • 578,3 руб. за 1 ГКал;
- отопление • 21,63 руб. за 1 Гкал.

Утилизация ТБО • 0,40 руб. м2 (с НДС)

Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена руб. на 1 м² общей площади жилых помещений:

Вышеуказанные условия и ценовая политика, действуют в течение 1 года с момента подписания настоящего договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении данных условий к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

| <i>Вид услуг</i> | <i>Единица измерения</i> | <i>Ставка оплаты</i> |
|---|--------------------------|----------------------|
| 1. Жилые дома, оборудованные газовыми плитами • без лифта и мусоропровода • с лифтом и мусоропроводом | Руб/м ² в мес | 9,15 12,76 |
| 2. Жилые дома, оборудованные электроплитами • без лифта и мусоропровода • с лифтом и мусоропроводом | Руб/м ² в мес | 9,13 12,74 |

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.2.1. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором по каждому заселенному жилому помещению, вносятся из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений и нанимателями жилых помещений.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за услуги отопления по каждому незаселенному жилому помещению вносятся из расчета размера такой платы за период их незаселения гражданами-Собственниками жилых помещений и Наймодателями.

4.2.3. При установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений с учетом платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по жилым помещениям, находящимся во владении и пользовании у нанимателей, размер платы в доле, подлежащей на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносят Наймодатели.

4.2.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера такой платы Владельцами нежилых помещений.

4.2.5. В случаях установления Наймодателем для нанимателей в период действия настоящего договора платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере меньшем, чем установлено настоящим договором, и платы за коммунальные услуги в размере меньшем, чем установлено настоящим договором, соответствующая разница вносится Наймодателем.

4.2.6. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготы.

4.2.7. Внесение платы в порядке, указанном в пп. 4.2.1.–4.2.6. настоящего договора осуществляется нанимателями, Собственниками жилых помещений, Наймодателями и Владельцами нежилых помещений (далее — плательщики) на расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов, квитанций-извещений, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

4.2.8. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.2.10. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Главы города Жуковский № 809 от 19.12.2008г.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в срок 1 месяц за свой счет.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей

щей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.4. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший в следствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т. п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора согласно законодательства.

Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

7.2. Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода полугодие (полугодие, квартал) в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить специально уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, нанимателей и членов их семей за отчетный период.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 1 год.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4. Настоящий договор составлен на ____ листах в 1 экземпляре, хранится у Управляющей организации. Собственники жилых помещений вправе получить ксерокопию настоящего договора.

8.5. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом новый Заказчик присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация Заказчики

МП

3.3. Приложения к договору на содержание и ремонт многоквартирного дома между пользователями помещений и управляющей организацией (на примере ООО «Управляющая организация «Зодчий»»)

§ 3.3.1. Термины и определения

Помещение — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности муниципального образования.

Общее имущество — имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее к их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, не являющиеся защитными сооружениями, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такогодомы объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный (-е) дом (-а) — единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находится в общей долевой собственности Собственников.

Собственник — юридическое или физическое лицо, являющееся собственником жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель — Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги — предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

Текущий ремонт — ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ.

Капитальный ремонт — ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственников — платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором. В случае принятия Собственником решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков, а также размера платы за капитальный ремонт для Собственника-плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателя — платеж, взимаемый с нанимателя жилого Помещения по договору социального найма или найма жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения,

а также размера платы за капитальный ремонт для Собственника, плату за капитальный ремонт вносит Собственник Помещения, занимаемого по договору социального найма.

Плата за жилое помещение — включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника, либо для нанимателя соответственно, а также плату за пользование жилым Помещением (плату за наем) для нанимателя Помещения.

Доля участия — доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Ресурсоснабжающие организации — организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации — организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям.

§ 3.3.2. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

| Перечень (услуг) работ |
|--|
| 1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому |
| 2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполняемых работ |
| 3. Заключение договоров энергоснабжения |
| 4. Начисление и сбор платы за правление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги |
| 5. Осуществление контроля качества коммунальных услуг |
| 6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома |
| 7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача необходимых справок относящихся к компетенции Управляющей компании |
| 8. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством |
| 9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п.1.7 настоящего договора. |

§ 3.3.3. Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий, и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

Проведение осмотров (обследований):

| № п/п | Элементы и помещения здания (объекта) | К-во осмотров в год | Примечание |
|-------|---|---------------------|---|
| 1. | Крыши | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации |
| 2. | Фасады | 1 | В период подготовки к весенне-летней эксплуатации |
| 3. | Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности) | 1 | Перед началом отопительного сезона |
| 4. | То же, обслуживаемое специализированными организациями по договору с собственником, владельцем (управляющим) здания | 1 | В сроки, установленные нормативными документами |
| 5. | Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону |
| 6. | Внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры | 1 | В течении года |

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале по прилагаемой схеме, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

§ 3.3.4. Работы, выполняемые при технической осмотрах и по заявкам населения в счет платы за содержание и ремонт многоквартирного дома

1. Состав и сроки выполнения заявок:

| № п/п | Наименование работ по заявкам | Предельный срок исполнения | Примечание |
|-------|--|----------------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов. | В течение смены | |
| 2. | Устранение течи или смена гибкой подводки присоединения сантехприборов, смена выпусков, переливов сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, смена груши с поводком, шарового крана, поплавка, коромысла в бачке, подчеканка раструбов, регулировка смывного бачка с устранением утечки, укрепление сантехприборов | В течение смены | |
| 3. | Устранение засоров внутренней канализации с проверкой исправности канализационных вытяжек | В течение смены | |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----|--|--|---|
| 4. | Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов (в теч.3-х суток), завоздушивания, замена при течи отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт тепло изоляции | В течение смены | |
| 5. | Смена вентилей и сборки к вентилю | В течение смены | Выполняется собств. силами или по договору по специализ. орг. |
| 6. | Смена вентиляльной головки в вентилях | В течение смены | |
| 7. | Ремонт естественной вентиляции | В течение 15 дней | |
| 8. | Устранение неисправностей электротехнических устройств: смена перегоревших электролампочек, ремонт светильников с заменой патронов, стартеров, ламп, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях; Ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств | В течение смены В течение смены в соотв. с графиком ППР | |
| 9. | Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов | В течение смены | Выполняется собств. силами или по договору со специализ. орг. |
| 10. | Проверка технического состояния электроплит (отечественных), и ремонт с заменой переключателей, регулировка работы электроплит | В течение смены | |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----|---|--|---|
| 11. | Проверка технического состояния, ремонт и обслуживание пожарной сигнализации в домах повышенной этажности | В течение смены по мере необх.,и в соотв.с графиком ППР | |
| 12. | Очистка кровель от наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов | В течение смены по мере необход. | |
| 13. | Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли | В течение суток | |
| 14. | Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: • внутреннего водостока • наружного водостока | 2 суток 5 суток | |
| 15. | Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: • в зимнее время • в летнее время | В течение смены По мере необход. | |
| 16. | Общестроительные работы в объемах, необходимых (в жилых помещениях — не по вине проживающих) для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением | В течение смены по мере необход.с принятием немедленных мер безопасности (в квартирах - в сроки, согласован. с заявителем) | |
| 17. | Устранение неисправности электроснабжения и электрооборудования (короткое замыкание и др.) | В течение смены | |
| 18. | Восстановление функционирования: • автоматики противопожарной защиты и сигнализации | В течение смены по мере необход. | |
| 19. | Устранение засоров и неисправностей мусоропроводов | В течение смены по мере необход. | |

§ 3.3.5. Работы аварийного характера в жилых зданиях

1. К аварийным ситуациям относятся:
 - повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
 - выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
 - засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
 - поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
 - выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.
2. Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:
 - выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
 - принятие мер по немедленной локализации аварии;
 - проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.
3. Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов.

Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

3.1. Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. Снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков;
- снятие пружин и доводчиков на входных дверях;
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при просадках, отслоений от стен;
- ремонт полов на лестничных клетках.

Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:

- 3.2. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

3.3. Виды работ:

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
 - ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
 - ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
 - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
 - очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение приямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
 - ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
 - замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
 - ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях;
 - устранение причин подтопления подвальных помещений.
4. Документальное оформление выполненных работ по подготовке к сезонной эксплуатации.

§ 3.3.6. Уборка, очистка придомовой территории и их периодичность

| Холодный период | |
|--|--|
| Подметание свежеснеговывалившего снега толщиной до 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| Сдвигание свежеснеговывалившего снега толщиной слоя свыше 2 см | Через 2 часа во время снегопада |
| Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами | 1 раз в сутки во время гололеда |
| Очистка территорий от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в двое суток в дни без снегопада |
| Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| Промывка урн | 1 раз в месяц |
| Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| Сдвигание свежеснеговывалившего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |

| Теплый период | |
|--|-------------------------------------|
| Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | 1 раз в двое суток |
| Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см | 1 раз в двое суток (50% территории) |
| Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| Промывка урн | 2 раза в месяц |
| Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| Подметание территории в дни с сильными осадками | 1 раз в двое суток |

Уборка в жилых домах и периодичность уборки мест общего пользования

| Вид работы | Вид оборудования на лестничных клетках | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|---------------------|
| | Оборудование отсутствует | Мусоропровод | Лифт | Лифт и мусоропровод |
| Влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей | Ежедневно | Ежедневно | Ежедневно | Ежедневно |
| Влажное подметание площадок и маршей выше второго этажа | 2 раза в неделю | 2 раза в неделю | 2 раза в неделю | 2 раза в неделю |
| Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов | - | Ежедневно | - | Ежедневно |
| Мытье пола кабины лифта | - | - | Ежедневно | Ежедневно |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | - | - | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц |

| | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| Мытье окон | 1 раз в год |
| Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю |

Удаление и периодичность мусора, вывоз ТБО

| Вид работ | Периодичность |
|---|-----------------------|
| Профилактический осмотр мусоропроводов | 2 раза в месяц |
| Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно |
| Уборка мусороприемных камер | Ежедневно |
| Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов | 1 раз в неделю |
| Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 раз в месяц |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц |
| Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц |
| Устранение засора | По мере необходимости |

**§ 3.3.7. Критерии оценки качества работ
по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

| № п/п | Виды работ | Оценка выполнения работы | |
|-------|---|--|--|
| | | «хорошо» | «удовлетворительно» |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Санитарное содержание придомовой территории | | |
| 1.1 | Санитарное содержание придомовой территории в зимний период | <p>Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололедной пленки посыпаны песком.</p> <p>Поребрик очищен полностью. Контейнерные площадки очищены от снега, наледяи, мусора.</p> <p>Крышки колодцев (канализационных, водопроводных, ливневых, пожарных) очищены от снега и наледяи.</p> <p>Асфальтовое покрытие территории, грунты, зеленые насаждения очищены от смёта, мусора полностью.</p> <p>Произведено прочесывание газонов граблями.</p> <p>Произведены окос территории полностью.</p> <p>Произведены вырезка и удаление с территории сухих сучьев, деревьев и кустарников.</p> <p>Отмостка вокруг здания чистая.</p> <p>Контейнерные площадки чистые.</p> <p>В засушливый период произведена поливка зеленых насаждений.</p> | <p>Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололедной пленки посыпаны песком.</p> <p>Контейнерные площадки очищены от снега, наледяи, мусора.</p> <p>Асфальтовое покрытие территории, грунты, зеленые насаждения очищены от смёта, мусора полностью.</p> <p>Контейнерные площадки чистые.</p> <p>Мусор вывезен с территории.</p> |
| 1.2. | Санитарное содержание придомовой территории в весенне-летний период | | |

| | | | |
|------|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1.3. | Внешнее благоустройство | Отсутствие загрязненности на ограждениях и элементах оборудования площадок. | Отсутствие загрязненности на ограждениях и элементах оборудования площадок. |
| 2. | Санитарное содержание дома | | |
| 2.1. | Обслуживание мусоропроводов | <p>Потолки, стены, полы мусорокамера чистые. Площадки перед мусорокамерами очищены от снега, наледяи, песка, мусора.</p> <p>Ствол мусоропровода, грузовые клапаны чистые и в исправном состоянии.</p> <p>Контейнерные и переносные.</p> <p>Мусороприемники чистые и в исправном состоянии.</p> <p>Проходы к грузовочным клапанам не захламлены.</p> <p>Двери и запорные устройства мусорокамер в исправном состоянии.</p> <p>Своевременная обработка дератизация и дезинсекция.</p> <p>Исправно работает освещение мусорокамер и входов в них.</p> | <p>Потолки, стены, полы мусорокамер чистые.</p> <p>Площадки перед мусорокамерами очищены от снега, наледяи, песка, мусора.</p> <p>Ствол мусоропровода, грузовые клапаны чистые и в исправном состоянии.</p> <p>Своевременная обработка дератизация и дезинсекция.</p> |
| 2.2. | Содержание фундаментов и подвальных помещений | <p>Двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии</p> <p>Подвальные помещения и проходы к ним не захламлены и убраны.</p> <p>Постоянно поддерживается нормативный температурный режим.</p> <p>Приямки убраны.</p> | <p>Двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии.</p> <p>Своевременная обработка дератизация и дезинсекция.</p> |
| 2.3. | Содержание наружных стен. | <p>Номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы.</p> <p>Отсутствие загрязненных участков и посторонних надписей.</p> | <p>Номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы.</p> |

| | | | |
|------|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2.4. | Содержание входов в дом | Свободный подход к входным дверям и отсутствие захламленности во входной зоне здания. Отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды. Входная дверь снабжена доводчиком, пружинной, упором. | Отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды. Входная дверь снабжена доводчиком, пружинной, упором. |
| 2.5. | Уборка площадок этажей и лестничных маршей в подъездах | Площадки и марши чистые. Отсутствие пыли на трубах и радиаторах. Окна, остекление и подоконные доски чистые. Отсутствие паутины на потолках и дверях. Лифтовая кабина чистая. | Площадки и марши чистые. Окна, остекление и подоконные доски чистые. Лифтовая кабина чистая. |
| 2.6. | Содержание окон и дверей в местах общего пользования | Окна остеклены полностью. Утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях. Поверхность дверей без следов разрушения. Механизмы открывания дверей работают исправно. Входные двери снабжены необходимыми доводчиками, пружинами, упорами. | Окна остеклены полностью. Утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях. Механизмы открывания дверей работают исправно. |
| 2.7. | Содержание лестниц | Перила и поручни чистые. Лестницы не захламлены, исправны. | Лестницы не захламлены, исправны. |
| 2.8. | Содержание крыш и чердачных помещений | Отсутствует захламленность чердачных помещений. Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии. Запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии. Слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты. Крылья очищена от мусора. | Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии. Запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии. |

Примечание: оценка «неудовлетворительно» по отдельным позициям ставится при полном или частичном несоответствии требованиям для оценки «удовлетворительно».

§ 3.3.8. Прейскурант платных услуг, оказываемых ООО «Управляющая организация «Зодчий»»

| Наименование | Состав работ | Ед. изм. | К-во | Стоимость с учетом НДС руб. |
|--------------|--|----------|------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Смена ванны отечественного производства и стган СНГ (с демонтажем и выносом) | шт. | 1 | 1000 |
| 1а. | Установка ванны отечественного производства и СНГ без демонтажа и выноса сменного оборудования | шт. | 1 | 700 |
| 2. | Смена ванны импортного производства (с демонтажем и выносом) | шт. | 1 | 2500 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
|-----|---|---|---|-----|---|------|
| 2а. | Установка ванны импортного производства без демонтажа и выноса сменного оборудования | | | шт. | 1 | 1800 |
| 3. | Установка сидячей ванны | Установка на основание с подготовкой по месту, за-крепление, установка, закрепление выпусков сифона и переливной трубы, контроль наполнения ванны и сброса воды в канализацию | | шт. | 1 | 1050 |
| 4. | Установка прямой гидромассажной ванны (с демонтажем и выносом ванны, установленной при строительстве дома). | Смена внутренних трубопроводов канализации с демонтажем ванны, установленной при строительстве дома, установка ванны, подключение к трубопроводам, электромонтажные работы, кроме прокладки кабеля (в связи с разными объемами работ в каждом конкретном случае расчет производится по дополнительной калькуляции) | | шт. | 1 | 5000 |
| 4а. | Установка прямой гидромассажной ванны (без демонтажа и выноса ванны, установленной при строительстве дома) | | | шт. | 1 | 4500 |
| 5. | Установка угловой гидромассажной ванны угловой (с демонтажем и выносом ванны, установленной при строительстве дома) | Смена внутренних трубопроводов канализации с демонтажем ванны, установленной при строительстве дома. Установка ванны, подключение к трубопроводам, контроль Электромонтажные работы — в стоимость не включена прокладка кабеля, в связи разными объемами работ и в каждом конкретном случае расчет производится по электроработам по дополнительной калькуляции | | шт. | 1 | 4200 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
|-----|---|--|---|-----|---|------|
| 5а. | Установка угловой гидромассажной ванны (без демонтажа и выноса ванны, установленной при строительстве дома) | | | шт. | 1 | 3700 |
| 6. | Замена сифона под ванной импортного производства (после установки ванной сторонними предприятиями) | | | шт. | 1 | 200 |
| 7. | Установка душевой кабины с поддоном | Установка кабины, подключение к трубопроводам холодной и горячей воды, контроль качества выполненных работ | | шт | 1 | 2000 |
| 8. | Установка душевой кабины с гидромассажем | Установка кабины, подключение к трубопроводам холодной и горячей воды, контроль качества выполненных работ, Электромонтажные работы, кроме прокладки кабеля (в связи с разными объемами работ в каждом конкретном случае расчет производится по дополнительной калькуляции) | | шт. | 1 | 3800 |
| 9. | Смена поддона | Демонтаж поддона, демонтаж трапа, монтаж трапа, монтаж поддона, контроль | | шт | 1 | 500 |
| 10 | Установка биде | Разметка мест установки и креплений, подгонка канализационных труб, присоединение прибора к трубопроводам, переклечение квартирных вентилей | | шт. | 1 | 1000 |
| 11 | Смена умывальника импортного производства типа «Гюльпан» (без смесителя) | Отсоединение умывальника, сифона от трубопровода, установка и присоединение нового умывальника, присоединение сифона, заделка раструбы, контроль | | шт. | 1 | 600 |
| 12 | Смена умывальника отечественного производства и стан СНГ типа «Гюльпан» (без смесителя) | Отсоединение умывальника, сифона от трубопровода, установка и присоединение нового умывальника, присоединение сифона, заделка раструбов, контроль | | шт. | 1 | 260 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|---|---|-----|---|------|
| 13 | Смена смесителя типа «Елочка» импортного производства отечественного производства | | шт. | 1 | 500 |
| 14. | Смена отечественного умывальника без смесителя | Отсоединение умывальника, сифона от трубопровода, установка и присоединение нового умывальника, присоединение сифона, заделка раструбов, контроль | шт. | 1 | 200 |
| 15. | Смена кухонной мойки без шкафа (без смесителя) | Отсоединение мойки, сифона от трубопроводов, установка и присоединение новой мойки, присоединение сифона, заделка раструбов, контроль | шт. | 1 | 450 |
| 16. | Смена кухонной мойки со шкафом и смесителем | Отсоединение мойки, сифона от трубопроводов, установка и присоединение новой мойки, присоединение сифона, заделка раструбов, снятие арматуры (смесителя) с отсоединением от трубопровода, установка арматуры на место с подготовкой и закреплением, демонтаж и монтаж шкафа | шт. | 1 | 700 |
| 17. | Смена смесителя с душем отечественного производства и стран СНГ | Снятие арматуры (смесителя) с отсоединением от трубопроводов, Установка арматуры на место с подгонкой и креплением | шт. | 1 | 260 |
| 18. | Смена смесителя с душем импортного производства стоимостью более 2000 руб. | Снятие арматуры (смесителя) с отсоединением от трубопроводов, Установка арматуры на место с подгонкой и креплением | шт. | 1 | 500 |
| 19. | Смена унитаза типа «Компакт» импортного производства | Отсоединение унитаза от трубопровода, установка нового унитаза, с укреплением и присоединением, заделкой раструбов, контроль | шт. | 1 | 1000 |
| 20. | Смена унитаза типа «Компакт» отечественного производства и стран СНГ | Отсоединение унитаза от трубопровода, установка нового унитаза с укреплением и присоединением, заделкой раструбов, контроль | шт. | 1 | 450 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|--|--|-------------|-------------|-------------------|
| 21. | Смена полотенцесушителя хромованного на сварке | Отсоединение приборов от трубопровода, установка новых приборов с укреплением и присоединением к линии, заделкой раструбов, контроль | шт. | 1 | 700 |
| 22. | Смена полотенцесушителя хромованного на резьбе | Отсоединение полотенцесушителя от трубопровода, установка нового полотенцесушителя с укреплением и присоединением, контроль | шт. | 1 | 1000 |
| 23. | Ремонт полотенцесушителя после установки сторонними организациями | | шт | 1 | 300 |
| 24. | Перенос стояков (независимо от материалов) Ду 20 мм Ду 25 мм Ду 32 мм | Перезака труб на месте со снятием креплений и труб, заготовка новых труб с порезкой и нарезкой длинных и коротких, сборка трубопроводов с на-верткой фасонных частей арматуры. Отключение и включение стояка | м м м | 1 1 1 | 600 620 640 |
| 25. | Смена труб горячего и холодного водоснабжения, пригодных к эксплуатации, на новые, дополнительная прокладка труб к отечественным приборам: Д-20,25,32 к импортным Д-20, 25, 32 | Снятие средств крепления, расчеканка и разборка старых труб и фасонных частей Примерка труб и фасонных частей, прокладка труб со сваркой при необходимости установка средств крепления для труб, промывка | м м | 1 1 | 150 350 |
| 26. | Ремонт трубопровода со сваркой в случае нарушения целостности по вине жильца | Восстановление трубопровода с применением сварки | час | 1 | 400 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|--|--|-----|---|------|
| 27. | Замена (перенос) стойка канализации | Снятие средств крепления, расчеканка труб и фасонных частей, разборка старых труб и фасонных частей, примерка нового комплекта труб, Прокладка труб с заделкой раструба, установка средств крепления труб, Отключение и включение стояка канализации | м | 1 | 1000 |
| 28. | Врезка в стояк канализации | Разметка места врезки, примерка трубы и фасонных частей, при необходимости, производство сварочных работ, установка тройника и компенсатора, отключение и включение стояка канализации | час | 1 | 2000 |
| 29. | Отключение и включение стояка канализации | | час | 1 | 300 |
| 30. | Замена входного вентиля на шаровый кран или дополнительная установка | Снятие арматуры с отсоединением от трубопровода, установка арматуры на место с подгонкой и закреплением | шт | 1 | 100 |
| 31. | Врезка фитинга в действующую систему трубопроводов | | шт | 1 | 200 |
| 32. | Врезка фильтра в действующую систему водоснабжения | | шт | 1 | 100 |
| 33 | Чистка фильтра, установленного в систему водоснабжения | | шт | 1 | 50 |
| 34 | Подключение стиральной или посудомоечной машины к водоснабжению и канализации, включая выдачу технических условий на подключение | | шт | 1 | 600 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|---|---|-------------------|-------------|-------------------|
| 35. | Установка водонагревателя | Установка прибора на готовое основание, присоединение прибора к трубопроводу водоснабжения, в состав работ не включены электромонтажные работы, которые работы расцениваются в каждом конкретном случае | шт | 1 | 1000 |
| 36. | Смена радиатора отопления с демонтажем без сварки (без опрессовки)* | Отсоединение нагревательных приборов от трубопроводов, снятие приборов, установка прибора | шт | 1 | 400 |
| 37. | Смена радиатора отопления с демонтажем со сваркой (без опрессовки)* | Отсоединение нагревательных приборов от трубопроводов, снятие приборов, установка прибора, сварочные работы | шт | 1 | 630 |
| 38. | Опрессовка радиатора 1 блк — 7 секций каждая последующая секция | | шт | 1 | 100 10 |
| 39. | Работа компрессорной установки с обслуживающим персоналом | | час | 1 | 650 |
| 40. | Прокладка электропровода в готовой штрабе | | п/м | 1 | 50 |
| 41. | Пробивка штрабы в стене гипсолит кирпич бетон | | п\м п\м п\м | 1 1 1 | 50 50 220 |
| 42. | Прокладка электропроводов с пробивкой штрабы в стене гипсолит кирпич бетон | | п\м п\м п\м | 1 1 1 | 100 100 270 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|---|---|---------------------------|--------|----------|
| 43. | Замена электроустановочных изделий Розетка, выключатель силовые Розетка, выключатель не силовые | 3 | шт шт | 1 1 | 50 25 |
| 44. | Подключение дополнительного электрооборудования с последующим отключением, присутствие электромонтера во время работы оборудования | | час | 1 | 150 |
| 45. | Подключение дополнительного электрооборудования с последующим отключением без присутствия электромонтера во время работы оборудования | | Одноотключен Подключен | 1 | 150 |
| 46. | Обесточивание этажных распределительных щитов | | 1 раз | 1 | 100 |
| 47. | Замер сопротивления изоляции 3-х фазной сети по заявкам | | Эл. цепь | 1 | 350 |
| 48. | Замер сопротивления изоляции 1-фазной цепи | | Эл. цепь | 1 | 150 |
| 49. | Прокладка слаботокового провода (телефон, радио, к датчикам пожарной сигнализации) | | п.м. | 1 | 20 |
| 50. | Восстановление пожарного датчика, пришедшего в негодность по вине жильца | | шт | 1 | 50 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----|--|---|------------------|---|--------|
| 51. | Пробивка отверстий в полу и перекрытии перфоратором электрическим | | шт | 1 | 100 |
| 52. | Разработка схемы или сметы в соответствии со СНиП (в зависимости от трудоемкости работ) | | шт | 1 | от 450 |
| 53. | Оформление пакета документов на переоборудование санитарно и электротехнических устройств (в зависимости от трудоемкости работ) | | пакет документов | 1 | от 600 |
| 54. | Выдача технических условий и схемы на установку квартирных счетчиков холодной и горячей воды (при установке не силами МУП «ЖКХ») | | пакет документов | 1 | 300 |
| 55. | Выдача актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности | | пакет документов | 1 | 500 |
| 56. | Выдача технических условий на подключение дополнительного электрооборудования (при подключении не силами МУП «ЖКХ») | | пакет документов | 1 | 300 |
| 57. | Отключение и включение стояка холодной и горячей воды, отопления | | час | 1 | 100 |

Примечание:*

1. Стоимость платных услуг установлена без учета стоимости материалов, необходимых для выполнения работ.

2. Для выполнения платных услуг по данному Прейскуранту квартиросъемщик подает заявление на имя директора ООО «УО «Зодчий», специалисты ООО «УО «Зодчий» проводят обследование, оценивают работы и назначают по договоренности с заявителем, сроки выполнения работ.

3. После оплаты квартиросъемщику выдается квитанция, в которой уполномоченным сотрудником ООО «УО «Зодчий» делается отметка о выполнении работ. Данная квитанция является гарантийным документом качества и ответственности ООО «УО «Зодчий».

4. Стоимость услуг, выполняемых ООО «УО «Зодчий» на платной основе, не вошедших в данный перечень, определяется по отдельной калькуляции, составленной специалистами ООО «УО «Зодчий» и согласованной заказчиком.

5. После установки сантехнических приборов силами ООО «УО «Зодчий» их обслуживание осуществляется бесплатно в пределах перечня работ, утвержденного постановлением Главы города № 669 от 30.11.2004г.

6. К пунктам 37, 38. Радиаторы, приобретенные в ООО «УО «Зодчий» опрессовываются и доставляются бесплатно.

Контрольные вопросы и задания

1. Кто составляет договор на предоставление услуг УО пользователям помещений?
2. Перечислите общие требования к договору управления МКД.
3. На какой срок может быть заключен договор управления МКД?
4. В каких случаях договор управления МКД может быть расторгнут или приостановлен?
5. Кто определяет сроки, формы и порядок отчетности управляющей организации?
6. Какие лица признаются пользующимися жилыми и нежилыми помещениями?
7. Что является предметом договора на предоставление услуг УО пользователям помещений?
8. Кто вносит предложение о капитальном ремонте МКД и что должно быть указано в этом предложении?
9. Может ли УО вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в МКД?
10. Нужны ли дополнительные соглашения к договору об управлении УО с собственниками жилых помещений и Владельцами нежилых помещений?

11. Кто обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжение, водоотведения, отопления (теплоснабжения)?

12. Перечислите обязательства собственников жилых помещений и Владельцев нежилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями.

13. Перечислите обязательства наймодателей жилых помещений.

14. Перечислите обязательства УО по управлению МКД.

15. Перечислите права собственников жилых помещений и Владельцев нежилых помещений.

16. Перечислите права УО.

17. Что составляет основу расчета платы за капитальный ремонт общего имущества МКД?

18. Какова ответственность УО за невыполнение договора?

19. Назовите основные условия ответственности Заказчика

20. Сформулируйте порядок осуществления контроля за выполнением договора.

ТЕСТ

1. Признание договора не заключенным влечет за собой последствия:

- а) недействительности сделки;
- б) возмещения убытков собственникам помещений;
- в) возмещения убытков собственниками помещений.

2. Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома на момент заключения договора находится:

- а) в органах местного самоуправления;
- б) Управляющей организации;
- в) в ДЕЗе.

3. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам:

- а) пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений;
- б) пользования энергоснабжением собственниками помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений;

в) пользования теплоснабжением собственниками помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

4. Управляющая организация обязана приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее чем через:

- а) 10 дней;
- б) 20 дней;
- в) 30 дней.

5. Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- а) выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан;
- б) получение инструкции от диспетчера;
- в) оформление заявки после получения сообщения от диспетчеров или граждан.

6. Санитарное содержание придомовой территории в зимний период оценивается критерием «хорошо»:

- а) контейнерные площадки очищены от снега, наледи, мусора;
- б) своевременно вывезены ТБО;
- в) покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега.

7. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг:

- а) не осуществляется за период временного отсутствия граждан;
- б) осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан;
- в) осуществляется за период временного отсутствия граждан.

8. Целью осмотров технического состояния жилых зданий является:

- а) выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий, и оформление соответствующего журнала;
- б) выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий, и организация их устранения;

в) выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий, и разработка плана по их устранению.

9. К аварийным ситуациям относятся:

- а) ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;
- б) повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- в) ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.

10. Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- а) принятие мер по немедленной локализации аварии;
- б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
- в) ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах.

11. Подготовка к эксплуатации жилого дома в весенне-летний период включает работы:

- а) ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
- б) приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре.

12. Подготовка к эксплуатации жилого дома в осенне-зимний период включает работы:

- а) очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- б) проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- в) ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов.

Глава 4

Разработка годового плана технического обслуживания многоквартирного дома

Годовой план технического обслуживания многоквартирного дома — это план реализации мероприятий (действий), направленных на управление домом, в рамках календарного года с указанием стоимости мероприятий, ответственных за их выполнение и рисков при их осуществлении, а также конечного результата деятельности.

В основе любой эффективной деятельности лежит процесс планирования. В плане управления ставится конкретная цель и устанавливаются сроки, в которые будут выполняться мероприятия по ее достижению. При этом отслеживается эффективность деятельности лиц, которые управляют домом, по различным показателям, например:

- выполняются ли установленные планом мероприятия (сравниваем план и факт);
- соблюдаются ли сроки выполнения мероприятий и т.д.

Если выявляются отклонения от плана, то их анализ либо позволяет корректировать цель или сроки, либо обращает внимание на те риски, которые изначально не были учтены.

Годовой план необходим для того, чтобы и собственники, и лица, управляющие многоквартирным домом правильно понимали общие цели и задачи, которые они собираются достичь при совместных усилиях. Для этого УО готовят проект плана управления, а собственники помещений его утверждают. В результате поправок и обсуждений возникает цель, которую каждый из участников должен воспринять как свою.

При разработке годового плана необходимо учесть:

1) конкретные мероприятия или действия, которые предстоит выполнить в текущем году лицу, управляющему домом (возможно, и собственникам помещений), для того чтобы дом и все его элементы хорошо функционировали, предоставлялись все необходимые жилищные и коммунальные услуги, а собственникам и нанимателям помещений были созданы благоприятные и комфортные условия проживания;

2) стоимость каждого мероприятия или действия, заложенного в плане (бюджет мероприятия или действия);

- 3) сроки выполнения мероприятий (действий);
- 4) лица, ответственные за качественное и своевременное выполнение указанных в плане мероприятий (действий);
- 5) планируемый результат каждого мероприятия или действия.

Процесс составления годового плана включает следующие этапы:

Этап 1. Составление перечня всех работ, которые требуется произвести исходя из технического состояния дома в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Данный этап складывается из следующих мероприятий:

- 1) осмотр и составление акта осмотра технического состояния дома,
- 2) составление перечня обязательных периодических и регулярных работ, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (постановление Госстроя России от 27.09.03 № 170 (далее — Постановление № 170)),
- 3) анализ всех неисполненных предписаний надзорных органов (например, Государственной жилищной инспекции),
- 4) составление перечня всех необходимых в доме работ.

Осмотр технического состояния дома и составление акта осмотра первоначально осуществляются при принятии дома в управление, заключения договора управления с управляющей организацией. Порядок проведения осмотра технического состояния определен Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление № 170).

Для проведения осмотра дома и составления заключения создается специальная комиссия, в которую входят специалисты из обслуживающей жилой дом организации (например, ЖЭУ, управляющей организации или комитета городского хозяйства).

Общие осмотры технического состояния дома должны производиться два раза в год весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Периодичность плановых и частичных осмотров установлена Постановлением № 170 рекомендательно и определяется обслуживающей организацией самостоятельно. Но при этом осмотры технического состояния дома должны производиться не реже чем раз в 5 лет.

По результатам осмотра составляется акт технического состояния дома. Следует отметить, что этот документ первоначально основывается на данных технической инвентаризации, проведенной при подготовке технического паспорта дома, т. е. основные элементы общего имущества (конструкции, сети и т. п.) должны совпадать с данными паспорта.

Помимо осмотра технического состояния дома и определения проблемных зон на данном этапе предполагается ознакомление с перечнем регулярных и периодических работ указанных в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, которые направлены на обеспечение технической, пожарной, санитарной безопасности проживания. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда устанавливают примерный рекомендательный перечень работ по текущему содержанию и обслуживанию жилья, определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда.

Этап 2. Определение перечня мероприятий. В соответствии с актом осмотра технического состояния дома, Правилами технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление № 170), функциями обслуживающей компании и пожеланиями собственников помещений определяется полный перечень мероприятий, необходимых для эксплуатации дома.

В перечень включаются мероприятия, в первую очередь предусмотренные правилами и нормами технической эксплуатации, а также необходимые для исполнения в ближайший год исходя из технического состояния дома.

Этап 3. Определение стоимости мероприятий. Для определения необходимой на эксплуатацию дома суммы надо рассчитать стоимость всех мероприятий. Осуществить это можно двумя способами:

- 1) путем самостоятельного составления смет, калькуляций,
- 2) путем запроса стоимости у подрядчиков, обслуживающих организаций.

Первый способ требует профессиональной подготовки в области составления смет и знания расценок на услуги и работы, а также дополнительного программного обеспечения.

Второй способ более удобен. Полный перечень мероприятий составляется в виде таблицы и направляется подрядным организациям, которые указывают стоимость услуг, работ, материалов и отсылают его обратно. После чего вся информация аккумулируется и выбирается наиболее приемлемый вариант. По результатам данного этапа определяется затратная часть на содержание и ремонт многоквартирного дома.

Определение стоимости мероприятий Для определения необходимой на эксплуатацию дома суммы надо рассчитать стоимость всех мероприятий. Осуществить это можно двумя способами:

- 1) путем самостоятельного составления смет, калькуляций,
- 2) путем запроса стоимости у подрядчиков, обслуживающих организаций.

Разовые платежи вносятся на основании решения общего собрания и направляются на выполнение однократных действий (оформление стенов и т. п.).

Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ определяется общим собранием собственников помещений на основании предложений управляющей организации с учетом реального состояния дома.

Этап 5. Уточнение мероприятий на год. После определения суммы бюджета в случае нехватки денег на запланированные мероприятия необходимо сократить их перечень. Для этого мероприятия нужно ранжировать по различным параметрам.

Для ранжирования строится таблица, в которой указываются мероприятия, а также параметры для оценки. Параметры оценки могут быть любыми, их количество также не ограничено (см. пример табл. 4.1)

Таблица 4.1

Ранжирование мероприятий

| Мероприятие | Важность | Срочность | Необходимость | Итого |
|-------------|----------|-----------|---------------|-------|
| 1 | 8 | 10 | 4 | 22 |
| 2 | 10 | 3 | 6 | 19 |

В представленном примере выбраны следующие параметры: важность (значимость запланированного мероприятия для содержания дома), срочность (близость крайнего срока исполнения) и необходимость данного мероприятия (предусмотрено к выполнению различными нормативными актами). Далее каждое мероприятие оценивается по шкале от 1 до 10 по выбранным параметрам. Шкала также может быть любая удобная (например, от 1 до 100, от 9 до 1 и т. д.), важен сам принцип ранжирования. Выставление баллы суммируются.

Этап 6. План действия по реализации мероприятий. После определения точного перечня мероприятий разрабатывается план действий по их реализации.

Делается это следующим образом:

1. Каждое мероприятие разбивается на составляющие его действия по принципам:

- взаимной исключительности — все аспекты мероприятия разделены и четко определены;
- совместного исчерпывания — все действия следуют одно за другим (именно одно за другим), и при этом учтены все аспекты мероприятия.

2. По каждому действию определяются срок и период исполнения, стоимость работ (если необходимо).

Детализация мероприятия позволяет исходя из его содержания более точно определить стоимость, временные рамки осуществления, ответственных за каждое действие, что в дальнейшем повышает вероятность исполнения каждого мероприятия.

После ранжирования по важности составляется таблица, в которой указываются мероприятия по убыванию суммы баллов (табл. 4.2)

Таблица 4.2

Определение перечня мероприятий исходя из доходной части бюджета на год

| № п/п | Мероприятие | Балл | Стоимость | Сумма |
|-------|-----------------------|------|--------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Ремонт крыши | 30 | Определается по данным этапа 3 | - |
| 2 | Система отопления | 28 | | (1+2) |
| 3 | Горячее водоснабжение | 25 | | (1+2+3) |
| 4 | Канализация | 21 | | (1+2+3+4) |
| 5 | Ремонт водостоков | 18 | | (1+2+3+4+5) |
| 6 | Электрооборудование | 13 | | (1+2+3+4+5+6)=доходная часть бюджета |
| 7 | - | 12 | | - |
| 8 | - | 9 | | - |
| 9 | - | 8 | | - |
| 10 | - | 6 | | - |
| 11 | - | 2 | | - |

При достижении суммы, равной части бюджета, ставится черта, и все мероприятия, находящиеся за чертой, отсекаются. Если мероприятия, находящиеся за чертой, имеют высокий балл по сумме оценок, то необходимо провести дополнительные мероприятия по изысканию средств либо дополнительный анализ мероприятий, попавший в список принятых к исполнению; возможно произвести переоценку их по различным параметрам.

Этап 7. Определение ответственных за реализацию действий, мероприятий.

Действия и (или) мероприятия могут быть выполнены:

- собственными силами жильцов (например, проведение субботников, ремонт подъезда, отработка долгов за жилищно-коммунальные услуги),
- сотрудниками, нанятыми организацией, осуществляющей управление и эксплуатацию дома,
- работниками, подрядными организациями, привлеченными по гражданско-правовым договорам.

Для каждого действия, мероприятия для гарантии достижения результатов, определенных годовым планом, назначается ответственное лицо:

- производящее работы,
- организующее работы,
- контролирующее качество и ход выполнения работ.

Этап 8. Определение рисков. Как и при любой деятельности, при осуществлении годового плана управления возможно возникновение различного типа рисков. Для эффективной организации работы рисками необходимо управлять.

Управление рисками включает следующие процессы:

- выявление и идентификация предполагаемых рисков;
- анализ и оценка рисков;
- выбор методов управления рисками, построение сценарного плана, в котором описываются мероприятия по управлению рисками;
- применение выбранных методов управления рисками;
- реагирование на наступление рискового события;
- разработка и реализация мер снижения рисков;
- контроль, анализ и оценка действий по снижению рисков и выработка решений.

При выполнении годового плана могут возникнуть следующие типичные виды рисков:

- 1) финансово-экономические:
 - риск изменения цены продукции или услуги;
 - риски возникновения непредвиденных расходов и снижения доходов;
 - инвестиционные риски;
- 2) природно-климатические, т. е. риск воздействия стихии (например, из-за дождливого лета могут нарушиться сроки ремонта крыши);
- 3) производственные (организационно-технологические):
 - ошибки в организации производства, нарушение заранее определенной технологии;
 - риски неисполнения договоров (контрактов) организациями-подрядчиками;
- 4) риски несоблюдения запланированных сроков;
- 5) имущественные риски:
 - риск, связанный с потерей имущества в результате стихийных бедствий, вследствие действий злоумышленников;
 - риск утраты или повреждения имущества из-за аварийной ситуации;
 - риск, связанный с отчуждением имущества в результате действий органов власти и других собственников.
 - риск законодательных изменений — непредвиденное изменение законодательного регулирования хозяйственной деятельности и др.

Существуют различные методы управления рисками. Наиболее универсальными являются:

- 1) разработка подробного плана с четкой и выверенной последовательностью действий,
- 2) строгий контроль над реализацией плана,
- 3) составление сценарного плана с указанием возможных рисков, методов их предотвращения, реагирования в случае наступления и снижения негативных последствий наступления рискового случая,
- 4) создание при планировании резервов времени и финансовых средств.

Сценарный план управления рисками прописывается в особом разделе годового плана.

После реализации всех последовательных этапов составляется непосредственно годового план управления многоквартирным домом (табл. 4.3).

Таблица 4.3

Годовой план управления многоквартирным домом

| Мероприятие, действие | Стоимость мероприятия, действия, руб. | Сроки исполнения | Сценарий управления рисками | Ответственные | | Планируемый результат |
|---|---------------------------------------|-----------------------|--|--|---|-----------------------|
| | | | | лица | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| 1. Мероприятие теплоизоляция труб в подвале | 100 000 | 23 июня - 27 сентября | - | Иванов И.И. (орг и контроль) ООО «ЖКХ» (исп) | Экономия тепловой энергии на 5% Экономический эффект, руб | |
| 1.1. Действие: Закупить материалы | 26 000 | 23 июня — 3 июля | Риск увеличения стоимости. Действие: привлечение средств с накопительного счета, увеличение срока до 10 июня | Иванов И.И. | Закупка материалов высокого качества, в пределах сметы затрат | |
| 1.2. Действие | - | - | - | - | - | |
| 2. Мероприятие | - | - | - | - | - | |

Годовой план при исполнении может изменяться, мероприятия могут передвигаться по срокам, при возникновении непредвиденных доходов и расходов количество запланированных действий может увеличиваться или уменьшаться.

Составление годового плана позволяет эффективно распределить ресурсы для исполнения запланированных мероприятий. Кроме того, это делает прозрачной отчетность. При отчете в конце года перед общим собранием собственников можно достаточно четко показать, на что были потрачены средства, рассчитать стоимость 1 кв.м.

Контрольные вопросы и задания

1. Сформулируйте определение годового плана технического обслуживания МКД
2. Возможна ли корректировка годового плана технического обслуживания МКД?
3. Какие этапы включает процесс составления годового плана?
4. Из каких мероприятий состоит этап подготовки перечня работ по техническому обслуживанию МКД?
5. Кто проводит осмотр здания?
6. Назовите периодичность плановых и частичных осмотров.
7. Из каких мероприятий состоит этап определения перечня мероприятий по техническому обслуживанию МКД?
8. Назовите способы определения стоимости мероприятий по техническому обслуживанию МКД?
9. Каким образом проводится ранжировка параметров по уточнению мероприятий на год?
10. Изложите последовательность составления плана действия по реализации мероприятий.
11. По каким направлениям определяются ответственные за реализацию действий, мероприятий?
12. Какие процессы включает управление рисками?
13. Назовите типичные финансово-экономические риски.
14. Назовите типичные производственные риски.
15. Назовите типичные имущественные риски.
16. Какие вы знаете методы управления рисками?

ТЕСТ

1. **Годовой план технического обслуживания многоквартирного дома:**
 - а) это план реализации мероприятий (действий), направленных на управление домом — ПРАВИЛЬНО
 - б) это план реализации мероприятий (действий), направленных на ремонт дома
 - в) это план реализации мероприятий (действий), направленных на ремонт мест общего пользования в доме
2. **Годовой план необходим для того, чтобы:**
 - а) собственники контролировали УО
 - б) лица, управляющие многоквартирным домом, правильно понимали общие цели и задачи, которые они на себя взяли по управлению многоквартирным домом

в) собственники, и лица, управляющие многоквартирным домом, правильно понимали общие цели и задачи, которые они собираются достичь при совместных усилиях — ПРАВИЛЬНО

3. **Проект плана управления многоквартирным домом готовят:**
 - а) Управляющая организация
 - б) собственники помещений
 - в) органы местного самоуправления
4. **Составление перечня всех работ, которые требуется произвести исходя из технического состояния дома в соответствии:**
 - а) с пожеланиями собственников помещений
 - б) с указаниями специалиста, проводившего осмотр здания
 - в) с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда
5. **Осмотр технического состояния дома и составление акта осмотра первоначально осуществляются:**
 - а) при принятии дома в управление
 - б) при принятии дома в управление с учетом мнения собственников помещений
 - в) при принятии дома в управление, заключения договора управления с управляющей организацией
6. **Общие осмотры технического состояния дома должны производиться:**
 - а) один раз в год;
 - б) два раза в год;
 - в) поквартально.
7. **Полный перечень мероприятий, необходимых для эксплуатации дома определяется в соответствии:**
 - а) с актом осмотра технического состояния дома и Правилами технической эксплуатации жилищного фонда;
 - б) с актом осмотра технического состояния дома, Правилами технической эксплуатации жилищного фонда, функциями обслуживающей компании и пожеланиями собственников помещений;
 - в) с актом осмотра технического состояния дома, Правилами технической эксплуатации жилищного фонда и пожеланиями собственников помещений.

8. Определение необходимой на эксплуатацию дома стоимости мероприятий рассчитывают способами, которых:

- а) один;
- б) два;
- в) три.

9. Управление рисками включает следующий процесс:

- а) страхование рисков;
- б) определение видов риска;
- в) анализ и оценка рисков.

10. При выполнении годового плана могут возникнуть следующие виды риска:

- а) социально — экономические;
- б) финансово-экономические;
- в) управленческие.

11. Имущественные риски:

- а) риск, связанный с отчуждением имущества в результате действий органов власти и других собственников;
- б) риск изменения цены стоимости имущества;
- в) инвестиционные риски.

12. Годовой план при исполнении:

- а) не может изменяться;
- б) может изменяться;
- в) не зависит от распределения ресурсов.

Глава 5

Организация технического обслуживания, эксплуатации инженерных систем и содержания помещений в многоквартирном доме

§ 5.1. Техническое обслуживание, эксплуатация инженерных систем и содержание помещений в многоквартирном доме

Сложность технического обслуживания здания заключается в организации постоянных наблюдений, фиксации возникающих дефектов, диагностике причин и установлении рациональных методов их устранения.

Отметим, что наиболее сложной и в то же время важной задачей технического обслуживания является не просто выполнение работ по содержанию конструкций, но и постоянный анализ причин и последствий, принятие обоснованных решений по их устранению методами текущего и капитального ремонта.

Техническое обслуживание зданий должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов, и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

Техническое обслуживание включает:

1. *Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений:*

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей дроссельных

шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов;

- устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов);
- проветривание колодцев;
- проверка исправности канализационных вытяжек, наличия тяги в дымоотводящих каналах, заземления ванн;
- мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверок, предтопочных листков и др.);
- прочистка канализационного лежачка;
- промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;
- проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы);
- протирка и смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках;
- устранение мелких неисправностей электропроводки;
- смена штепсельных розеток и выключателей.

2. Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- снятие пружин на входных дверях;
- консервация системы центрального отопления;
- ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
- ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек;
- устройство дополнительной сети поливочных систем;
- укрепление флагодержателей;
- консервация передвижных общественных туалетов (очистка, дезинфекция, промывка оборудования, подкраска, разгрузка рессор, регулировка оборудования);

- работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков;
- осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

3. Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

- утепление оконных и балконных проемов;
- замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей;
- утепление входных дверей и квартиры;
- ремонт и утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- крепление и ремонт парапетных ограждений;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, в подвалах;
- ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления;
- ремонт печей и кухонных очагов;
- ремонт и утепление бойлеров;
- ремонт, утепление и прочистка дымоотводящих каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
- консервация поливочных систем;
- укрепление флагодержателей, номерных знаков;
- заделка продухов в цоколях зданий;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- ремонт и постановка пружин на входных дверях;
- ремонт и укрепление входных дверей.

4. Прочие работы:

- регулировка и наладка систем центрального отопления и вентиляции в период ее опробования;
- очистка и промывка водопроводных баков;
- промывка системы центрального отопления;
- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;
- подготовка зданий к праздникам;
- прочистка колодцев;
- подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации;
- удаление с крыш снега и наледей;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

В табл. 5.1 и 5.2 представлены продолжительность эксплуатации жилых зданий и их основных элементов.

Таблица 5.1

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых зданий

| Виды жилых зданий по материалам основных конструкций | Продолжительность эффективной эксплуатации (лет) | |
|---|--|-------------------------------------|
| | до постановки на профилактический текущий ремонт | до постановки на капитальный ремонт |
| Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т. п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации | 3-5 | 15-20 |
| Со стенами из кирпича, естественного камня и т. п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации | 2-3 | 10-15 |

Таблица 5.2

Минимальная продолжительность эксплуатации элементов жилых зданий

| Элементы жилых зданий | Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет ** |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Фундаменты | |
| Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе * | 50 |
| То же — на известковом растворе и кирпичные * | 50 |
| Ленточные бетонные и железобетонные * | 60 |
| Бутовые и бетонные столбы | 40 |
| Свайные * | 60 |
| Деревянные стулья | 15 |

Продолжение табл. 5.2

| 1 | 2 |
|---|----|
| Стены | |
| Крупнопанельные утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита * | 50 |
| Крупнопанельные однослойные из легкого бетона * | 30 |
| Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5 — 3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе * | 50 |
| Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2 — 2,5 кирпича) * | 40 |
| Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника * | 30 |
| Деревянные рубленые и брусчатые * | 30 |
| Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные * | 30 |
| Глинобитные, саманные, каркасно-камышитовые * | 15 |
| Герметизированные стыки | |
| Панелей наружных стен мастиками: | |
| • нетвердеющими | 8 |
| • отверждающимися | 15 |
| • места примыкания оконных (дверных) блоков к границам проемов | 25 |
| Перекрытия | |
| Железобетонные сборные и монолитные * | 80 |
| С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам * | 80 |
| Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные | 60 |
| То же — чердачные | 30 |
| По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные | 20 |
| Деревянные по металлическим балкам | 80 |
| Утепляющие слои чердачных перекрытий из: | |
| • пенобетона | 25 |
| • пеностекла | 40 |
| • цементного фибролита | 15 |
| • керамзита или шлака | 40 |
| • минеральной ваты | 15 |
| • минераловатных плит | 15 |

Продолжение табл. 5. 2

| 1 | 2 |
|--|---------|
| Полы | |
| Из керамической плитки по бетонному основанию | 60 |
| Цементные железные | 30 |
| Цементные с мраморной крошкой | 40 |
| Дощатые шпунтованные по: | |
| • перекрытиям | 30 |
| • грунту | 20 |
| Паркетные: | |
| • дубовые на рейках (на мастике) | 60 (50) |
| • буковые на рейках (на мастике) | 40 (30) |
| • березовые, осиновые на рейках (на мастике) | 30 (20) |
| • из паркетной доски | 20 |
| • из твердой древесно-волокнистой плиты | 15 |
| Мастичные на поливинилцементной мастике | 30 |
| Асфальтовые | 8 |
| Из линолеума безосновного | 10 |
| С тканевой или теплозвукоизолирующей основой | 20 |
| Из поливинилхлоридных плиток | 10 |
| Из каменных плит: | |
| • мраморных | 50 |
| • гранитных | 80 |
| Лестницы | |
| Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурамили железобетонной плите* | 60 |
| Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой | 40 |
| Деревянные | 20 |
| Балконы, лоджии, крыльца | |
| Балконы: | |
| • по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением железобетоном или сборными плитами | 60 |
| • с дощатым заполнением | 30 |
| • по железобетонным балкам — консолям и плитам перекрытия | 80 |
| Ограждения балконов и лоджий: | |
| • металлическая решетка | 40 |
| • деревянная решетка | 10 |

Продолжение табл. 5. 2

| 1 | 2 |
|---|---------|
| Полы: | |
| • цементные или плиточные балконов и лоджий с гидроизоляцией | 20 |
| • асфальтовый пол | 10 |
| • несущие деревянные балки — консоли с дощатым заполнением | 20 |
| • деревянный пол, покрытый оцинкованной кровельной сталью | 20 |
| • то же — черной кровельной сталью | 15 |
| Крыльца: | |
| • бетонные с каменными или бетонными ступенями | 20 |
| • деревянные | 10 |
| Крыши и кровля | |
| Стропила и обрешетка: | |
| • из сборных железобетонных элементов | 80 |
| • из сборных железобетонных настилов | 80 |
| • деревянные | 50 |
| Утепляющие слоисовмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых): | |
| • из пенобетона или пеностекла | 40 (30) |
| • из керамзита или шлака | 40 (30) |
| • из минеральной ваты | 15 (10) |
| • из минераловатных плит | 20 (15) |
| Покрытия крыш (кровля) | |
| Из оцинкованной стали | 15 |
| Из черной стали | 10 |
| Из рулонных материалов (в 3 — 4 слоя) | 10 |
| Из керамической черепицы | 60 |
| Из асбестоцементных листов и волнистого шифера | 30 |
| Безрулонные мастичные по стеклоткани | 10 |
| Система водоотвода | |
| Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали: | |
| • оцинкованной | 10 |
| • черной | 6 |
| Внутренние водостоки из труб: | |
| • чугунных | 40 |
| • стальных | 20 |
| • полимерных | 10 |

Продолжение табл. 5. 2

| 1 | 2 |
|--|----|
| Перегородки | |
| Шлакобетонные, бетонные, кирпичные, оштукатуренные | 75 |
| Гипсовые, гипсоволокнистые | 60 |
| Из сухой штукатурки по деревянному каркасу | 30 |
| Двери и окна | |
| Оконные и балконные заполнения: | |
| • деревянные переплеты | 40 |
| • металлические переплеты | 50 |
| Дверные заполнения: | |
| • внутриквартирные | 50 |
| • входные в квартиру | 40 |
| • входные на лестничную клетку | 10 |
| • общественных зданий наружные/внутренние | - |
| Отопительные печи и кухонные очаги | |
| Кухонные печи с обогревающим щитком, работающие на топливе: | |
| • дровяном | 20 |
| • каменноугольном | 15 |
| Отопительные печи на топливе: | |
| • дровяном | 30 |
| • угольном | 25 |
| Вентиляция | |
| Шахта и коробка на чердаке: | |
| • из шлакоблочных плит | 60 |
| • из деревянных щитов, обитых кровельным железом по войлоку | 40 |
| Приставные вентиляционные вытяжные каналы: | |
| • из гипсовых и шлакобетонных плит | 30 |
| • из деревянных щитов, оштукатуренных потканой металлической сетке | 20 |
| Внутренняя отделка | |
| Штукатурка: | |
| • по каменным стенам | 60 |
| • по деревянным стенам и перегородкам | 40 |
| Облицовка: | |
| • керамическими плитками | 40 |
| • сухой штукатуркой | 30 |

Продолжение табл. 5. 2

| 1 | 2 |
|--|----|
| Окраска в помещениях составами: | |
| • водными | 4 |
| • полуводными (эмульсионными) | 5 |
| Окраска лестничных клеток составами: | |
| • водными | 3 |
| • полуводными (эмульсионными) | 4 |
| Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.): | |
| • стен, потолков, столярных изделий | 8 |
| • полов | 5 |
| • радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток | 4 |
| Оклейка стен обоями: | |
| • обыкновенными | 4 |
| • улучшенного качества | 5 |
| Наружная отделка | |
| Облицовка: | |
| • ковровой плиткой | 30 |
| • естественным камнем | 80 |
| Терразитовая штукатурка | 80 |
| Штукатурка по кирпичу раствором: | |
| • сложным | 30 |
| • известковым | 20 |
| Штукатурка по дереву | 15 |
| Лепные детали цементные | 30 |
| Окраска по штукатурке (по бетону) составами: | |
| • известковыми | 3 |
| • силикатными | 6 |
| • полимерными | 6 |
| • кремнийорганическими красками | 8 |
| Масляная окраска по дереву | 4 |
| Окраска кровель масляными составами | 4 |
| Покрытие поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали: | |
| • оцинкованной | 8 |
| • черной | 6 |

Продолжение табл. 5. 2

| 1 | 2 |
|--|---------|
| Инженерное оборудование | |
| Водопровод и канализация | |
| Трубопроводы холодной воды из труб: | |
| • оцинкованных | 30 |
| • газовых черных | 15 |
| Трубопроводы канализации: | |
| • чугунные | 40 |
| • керамические | 60 |
| • пластмассовые | 60 |
| Водоразборные краны | 10 |
| Туалетные краны | 10 |
| Умывальники: | |
| • керамические | 20 |
| • пластмассовые | 30 |
| Унитазы: | |
| • керамические | 20 |
| • пластмассовые | 30 |
| Смывные бачки: | |
| • чугунные высокорасположенные | 20 |
| • керамические | 20 |
| • пластмассовые | 30 |
| Ванны эмалированные: | |
| • чугунные | 40 |
| • стальные | 25 |
| Кухонные мойки и раковины: | |
| • чугунные эмалированные | 30 |
| • стальные эмалированные | 15 |
| • из нержавеющей стали | 20 |
| Задвижки и вентили из чугуна | 15 |
| Вентили латунные | 20 |
| Душевые поддоны | 30 |
| Водомерные узлы | 10 |
| Горячее водоснабжение | |
| Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) при схемах теплоснабжения: | |
| • закрытых | 20 (10) |
| • открытых | 30 (15) |

Продолжение табл. 5. 2

| 1 | 2 |
|---|---------|
| Смесители | 15 |
| Полотенцесушители из труб: | |
| • черных | 15 |
| • никелированных | 20 |
| Задвижки и вентили из чугуна | 10 |
| Вентили и пробковые краны из латуни | 15 |
| Колонки деревянные | 20 |
| Изоляция трубопроводов | 10 |
| Скоростные водонагреватели | 10 |
| Центральное отопление | |
| Радиаторы чугунные (стальные) при схемах: | |
| • закрытых | 40 (30) |
| • открытых | 30 (15) |
| Калориферы стальные | 15 |
| Конвекторы | 30 |
| Трубопроводы | |
| Стояки при схемах: | |
| • закрытых | 30 |
| • открытых | 15 |
| Домовые магистрали при схемах: | |
| • закрытых | 20 |
| • открытых | 15 |
| Задвижки | 10 |
| Вентили | 10 |
| Трехходовые краны | 10 |
| Элеваторы | 30 |
| Изоляция трубопроводов | 10 |
| Котлы отопительные: | |
| • чугунные | 25 |
| • стальные | 20 |
| Обмуровка котлов | 6 |
| Короба | 15 |
| Мусоропроводы | |
| Загрузочные устройства, клапаны | 10 |
| Мусоросборная камера, вентиляция | 30 |
| Ствол | 60 |

Продолжение табл. 5. 2

| 1 | 2 |
|--|----|
| Газооборудование | |
| Внутридомовые трубопроводы | 20 |
| Газовые плиты | 20 |
| Водогрейные колонки | 10 |
| Электрооборудование | |
| Вводно-распределительные устройства | 20 |
| Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками | 20 |
| Внутриквартирные сети при проводке: | |
| • скрытой | 40 |
| • открытой | 25 |
| Сеть дежурного освещения мест общего пользования | 10 |
| Сети освещения помещений производственно-технического назначения | 10 |
| Сети питания: | |
| лифтовых установок | 15 |
| системы дымоудаления | 15 |
| Линии питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание | 15 |
| Бытовые электроплиты | 15 |
| Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т. п.) | 10 |
| Оборудование объединенных диспетчерских систем (ОДС) | |
| Внутридомовые сети связи и сигнализации: | |
| • проводка | 15 |
| • щитки, датчики, замки, КИП и др. | 10 |
| • телемеханические блоки, пульт | 5 |
| • переговорно-замочные устройства | 5 |
| • автоматическая противопожарная защита | 4 |
| • телеантенна | 10 |
| Наружные инженерные сети | |
| Водопроводный ввод из труб: | |
| • чугунных | 40 |
| • стальных | 15 |
| • композитных | 50 |
| Дворовая канализация и канализационные выпуски из труб: | |
| • чугунных | 40 |
| • керамических или асбестоцементных | 30 |
| • композитных | 50 |

Окончание табл. 5. 2

| 1 | 2 |
|---|----|
| Теплопровод: | |
| • стальные | 20 |
| • композитные | 50 |
| Дворовый газопровод | 20 |
| Прифундаментный дренаж | 30 |
| Внешнее благоустройство | |
| Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток | 10 |
| Плиточное покрытие тротуаров | 15 |
| Щебеночные площадки и садовые дорожки | 5 |
| Оборудование детских площадок | 5 |

* Элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению.

** Продолжительность эксплуатации элементов жилых зданий, выполненных из конструкций и материалов нового поколения и по новым технологиям, может корректироваться в сторону увеличения в соответствии со сроками эксплуатации, указываемыми в сертификатах предприятий-изготовителей.

**§ 5.2. Акт обследования технического состояния строительных конструкций
и инженерного оборудования жилого здания и форма его заполнения**
Форма 5.1

**Акт обследования технического состояния строительных конструкций
и инженерного оборудования жилого здания.**

| Конструктивные элементы | Основной материал | Повреждение и дефекты (согласно ВСН 53-86Р) | Физический износ, % | Вид ремонта |
|--|-------------------|--|---------------------|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 Фундаменты: • цоколь • отмостка | | | | |
| 2 Несущие стены | | | | |
| 3 Перегородки | | | | |
| 4 Перекрытия | | | | |
| 5 Лестничные марши и площадки | | | | |
| 6 Несущие конструкции кровли | | | | |
| 7 Кровля | | | | |
| 8 Оконные заполнения | | | | |
| 9 Дверные заполнения | | | | |
| 10 Полы | | | | |
| 11 Внутренняя отделка: • отделка МОП | | | | |

112

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| 12 Наружная отделка | | | | |
| 13 Разное: • балконы, • лоджии, • козырьки, • водостоки | | | | |

Сведения об инженерном оборудовании

| Инженерное оборудование (подчеркнуть источник) | Основные материалы | Повреждения и дефекты (согласно ВСН 53-86Р) | Физический износ, % | Вид ремонта |
|---|--------------------|--|---------------------|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 Электрооборудование | | | | |
| 2 Газоснабжение (сетевое, баллонное) | | | | |
| 3 Система отопления (ТЭЦ, АГВ, печное) | | | | |
| 4 Холодное водоснабжение | | | | |
| 5 Горячее водоснабжение (центральное, от колонки) | | | | |
| 6 Канализация | | | | |

113

Общий физический износ здания — 60%.

Акт обследования составил _____ / _____ / _____
Заместитель директора по техническому обслуживанию

Пример заполнения формы 5.1

Акт обследования технического состояния строения строительных конструкций и инженерного оборудования жилого здания.

| Конструктивные элементы | Основной материал | Повреждение и дефекты (согласно ВСН 53-86Р) | Физический износ, % | Вид ремонта |
|----------------------------------|-------------------------|---|---------------------|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 Фундаменты: | Бетонные блоки | Неравномерная осадка | 4 | 5 |
| • цоколь | Штукатурка | Местами разрушения штукатурного слоя | 65 40 | Восстановление штукатурного слоя |
| • отмостка | Асфальтобетон | Неравномерная осадка, трещины | 35 | |
| 2 Несущие стены | Кирпич | Трещины 5-7 мм, выветривание швов, разрушение кладки возле водосточных труб и козырьков, местами возле балконов (20% поверхности) | 65 | Ремонт поврежденных участков стен |
| 3 Перегородки | Гипсолитовые, кирпичные | Отслоение штукатурного слоя | 70 | |
| 4 Перекрытия | Железобетонные | На чердачном перекрытии отмечаются следы протечек, нарушения теплоизоляционного слоя, оседание утеплителя | 70 | |
| 5 Лестничные марши и площадки | Железобетонные | Выбоины на поверхности площадок, повреждения перил | 60 | Заделка выбоин, ремонт перил |

Окончание формы 5.1

| | | | | | |
|---|-------------------------------|--|----|--------------------------------|---|
| 6 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Несущие конструкции кровли | Металлические | Незначительная коррозия | 65 | | |
| 7 Кровля | Асбестоцементная | Протечки в местах примыкания к конструктивным элементам, слуховые окна без рам, свободный доступ для осадков | 30 | Капитальный ремонт | |
| 8 Оконные заполнения | Деревянные | Оконные переплеты рассохлись | 65 | Капитальный ремонт в подъездах | |
| 9 Дверные заполнения | Деревянные | Дверные коробки и полотно рассохлись | 65 | Капитальный ремонт в подъездах | |
| 10 Полы | Деревянные | Отставание отдельных клепок от основания, заметные вздутия, скрип при ходьбе | 55 | | |
| 11 Внутренняя отделка: • отделка МОП | Штукатурка | Разрушение штукатурного слоя, отслоение окрасочного покрытия | 60 | Капитальный ремонт | |
| 12 Наружная отделка | Штукатурка, окраска | | 60 | Капитальный ремонт | |
| 13 Разное: • балконы, лоджии • козырьки • водостоки | - | - | | | |
| | Железобетонные плиты | Разрушение защитного слоя, оголение и коррозия арматуры | 40 | Капитальный ремонт | |
| | Железобетонные плиты | Разрушение защитного слоя, оголение и коррозия арматуры, разрушение мест опоры козырьковых плит | 55 | Капитальный ремонт | |
| | Стальные и оцинкованные трубы | Разрушение соединений элементов | 50 | Требуется частичная замена | |

| Инженерное оборудование (подчеркнуть источник) | Основные материалы | Повреждения и дефекты (согласно ВСН 53-86р) | Физический износ, % | Вид ремонта |
|--|-----------------------|--|---------------------|----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 Электрооборудование | | Отсутствие части приборов в подъездах | 65 | Замена участков сетей и приборов |
| 2 Газоснабжение (сетевое, баллонное) | Стальные трубопроводы | Повреждения окраски трубопровода | 35 | Восстановление окраски |
| 3 Система отопления (ТЭЦ, АГВ, печное) | Стальные трубопроводы | Значительная коррозия трубопроводов | 50 | Капитальный ремонт |
| 4 Холодное водоснабжение | Стальные трубопроводы | Значительная коррозия трубопроводов, большое количество хомутов | 65 | Капитальный ремонт |
| 5 Горячее водо-снабжение (центральное, от колонки) | Стальные трубопроводы | Значительная коррозия трубопроводов | 60 | Капитальный ремонт |
| 6 Канализация | Чугунные трубопроводы | Значительная коррозия и повреждения чугунных трубопроводов, следы протечек в местах присоединения приборов | 60 | Капитальный ремонт |

Общий физический износ здания — 60%.

Акт обследования составил _____ / _____
 Заместитель директора по техническому обслуживанию

§ 5.3. Контроль технического состояния зданий и объектов: формы плановых осмотров и примеры их заполнения

Контроль за техническим состоянием зданий и объектов следует осуществлять путем проведения систематических плановых и неплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

Плановые осмотры подразделяют на общие и частичные.

При общих осмотрах контролируют техническое состояние здания или объекта в целом, его систем и внешнего благоустройства, при частичных — техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства.

Общие осмотры проводят два раза в год — весной и осенью. При весеннем осмотре проверяют готовность здания или объекта к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливают объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и уточняют объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта в год проведения осмотра.

При осеннем осмотре проверяют готовность здания или объекта к эксплуатации в осенне-зимний период и уточняют объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта следующего года.

При общих осмотрах осуществляют контроль за выполнением нанимателями и арендаторами условий договоров найма и аренды.

Периодичность проведения осмотров регламентируется нормами.

Периодичность проведения осмотров

| Элементы и помещения здания | Периодичность осмотров, мес. | Примечания |
|---|------------------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 |
| Крыши | | |
| Деревянные конструкции и столярные изделия | | |
| Каменные конструкции | | |
| Железобетонные конструкции | | |
| Панели полносборных зданий и межпанельные стыки | | |
| Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях | | |
| Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой | | |
| Печи, кухонные очаги, дымоходы, дымовые трубы | | |
| Газоходы | | |
| Вентиляционные каналы | | |
| То же, в помещениях, где установлены газовые приборы | | |
| Внутренняя и наружная отделка | | |
| Полы | | |
| Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток | | |
| Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения | | |
| Системы центрального отопления: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • в квартирах и основных функциональных помещениях • на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах | | |
| Тепловые вводы, котлы и котельное оборудование | | |
| Мусоропроводы | | |
| Электрооборудование: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • открытая электропроводка • скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах | | |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| • кухонные электроплиты | | |
| • светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях и пр.) | | |
| Системы дымоудаления и пожаротушения | | |
| Домофоны | | |
| Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления ОДС | | |
| Электрооборудование домовых отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов | | |
| Жилые и подсобные помещения квартир: лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки и прочие вспомогательные помещения | | |

Пример заполнения формы 5.2

| Элементы и помещения здания | Периодичность осмотров, мес. | Примечания |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Крыши | 3-6 | |
| Деревянные конструкции и столярные изделия | 6-12 | |
| Каменные конструкции | 12 | |
| Железобетонные конструкции | 12 | |
| Панели полносборных зданий и межпанельные стыки | 12 | |
| Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях | Через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые 3 года | Осмотры проводятся путем вскрытия 5-6 узлов |
| Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой | Через 15 лет, затем через каждые 3 года | |

Продолжение формы 5.2

| 1 | 2 | 3 |
|--|-------------|--|
| Печи, кухонные очаги, дымоходы, дымовые трубы | 3 | Осмотр и прочистка проводятся перед началом и в течение отопительного сезона |
| Газоходы | 3 | |
| Вентиляционные каналы | 12 | |
| То же, в помещениях, где установлены газовые приборы | 3 | |
| Внутренняя и наружная отделка | 6-12 | |
| Полы | 12 | |
| Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток | 6 | |
| Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения | 3-6 | |
| Системы центрального отопления: | | Осмотр проводится в отопительный период |
| • в квартирах и основных функциональных помещениях | 3-6 | |
| • на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах | 2 | |
| Тепловые вводы, котлы и котельное оборудование | 2 | |
| Мусоропроводы | Еже-месячно | |
| Электрооборудование: | | |
| • открытая электропроводка | 3 | |
| • скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах | 6 | |
| • кухонные электроплиты | 6 | |
| • светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях и пр.) | 3 | |
| Системы дымоудаления и пожаротушения | Еже-месячно | |
| Домофоны | То же | |

Окончание формы 5.2

| 1 | 2 | 3 |
|--|----|---|
| Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления ОДС | 3 | |
| Электрооборудование домовых отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов | 2 | |
| Жилые и подсобные помещения квартир: лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки и прочие вспомогательные помещения | 12 | |

При проведении частичных осмотров должны устраняться те неисправности, для которых достаточно времени, отводимого на осмотр, который также регламентируется нормами.

Форма 5.3

Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещения зданий.

| № п/п | Конструктивные элементы, домовое оборудование | Профессия осматривающих рабочих | Расчетное количество осмотров в год |
|-------|---|---------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Печи (с газоходами) | | |
| 2 | Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты оголовки | | |
| 3 | Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок | | |
| 4 | Холодное и горячее водоснабжение, канализация. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий | | |
| 5 | Центральное отопление | | |
| 6 | Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий | | |
| 7 | Мусоропроводы (все устройства) | | |
| 8 | Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | | |

Окончание формы 5.3

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|---|---|---|
| 9 | Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в т. ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | | |
| 10 | Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | | |
| 11 | Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов | | |
| 12 | Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп | | |
| 13 | Осмотр радио- и телеустройств: на кровлях, чердаках и лестничных клетках | | |
| 14 | Техническое обслуживание стационарных электроплит | | |
| 15 | Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности | | |

Пример заполнения формы 5.3

| № п/п | Конструктивные элементы, домовое оборудование | Профессия осматривающих рабочих | Расчетное количество осмотров в год |
|-------|---|---|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Печи (с газоходами) | Печник-каменщик | 1 |
| 2 | Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты оголовки | Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций) | 1 |
| 3 | Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок | То же | 1 |
| 4 | Холодное и горячее водоснабжение, канализация. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий | Слесарь-сантехник | 1 |
| 5 | Центральное отопление | То же | 1 |

Окончание формы 5.3

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|---|--|----------------------------|
| 6 | Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий | -//- | В соответствии с договором |
| 7 | Мусоропроводы (все устройства) | Рабочий по обслуживанию мусоропроводов и слесарь-сантехник | По мере необходимости |
| 8 | Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | Электро-монтер | В соответствии с договором |
| 9 | Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в т. ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | То же | -//- |
| 10 | Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | -//- | -//- |
| 11 | Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов | -//- | -//- |
| 12 | Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп | -//- | -//- |
| 13 | Осмотр радио- и телеустройств: на кровлях, чердаках и лестничных клетках | -//- | -//- |
| 14 | Техническое обслуживание стационарных электроплит | -//- | -//- |
| 15 | Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности | -//- | -//- |

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

2. В городах, где имеются специализированные службы, технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится трубочистами цехов пожарного надзора, а радио- и телеустройств соответствующими ателье согласно договорам, на техническое обслуживание специализированными организациями; газонагреватели, газовые плиты и т. п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.

3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в установленном порядке.

4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.

В жилищно-эксплуатационных организациях следует вести учет заявок, проживающих и арендаторов на устранение неисправностей элементов жилых зданий.

Для централизованного управления инженерными системами и оборудованием зданий (лифтами, системами отопления, горячего водоснабжения, отопительными котельными, бойлерными, центральными тепловыми пунктами, элеваторными узлами, системами пожаротушения и дымоудаления, освещением лестничных клеток и др), а также для учета заявок на устранение неисправностей элементов здания следует создавать диспетчерские службы, оснащенные современными техническими средствами автоматического контроля и управления.

В составе затрат на техническое обслуживание должно предусматриваться отчисление средств для выполнения аварийных работ. Для централизованного исправления неисправностей и аварий, возникающих в жилищном фонде, работают городские аварийно-технические службы.

Следует обеспечивать взаимодействие аварийной и диспетчерской (объединенной диспетчерской) служб, выполняющих текущий ремонт.

Генеральный подрядчик в течение двух лет с момента сдачи в эксплуатацию законченных строительством или после капитального ремонта зданий (объектов) обязан гарантировать качество строительных (ремонтно-строительных) работ и за свой счет устранять допущенные по его вине дефекты и недоделки. По объектам коммунального и социально-культурного назначения недоделки устраняются в сроки, установленные соответствующими органами отраслевого управления.

Контрольные вопросы и задания

1. Какие работы включает техническое обслуживание зданий?
2. Перечислите виды работ, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период
3. Перечислите виды работ, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
4. Когда составляется акт обследования технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования жилого здания?

5. Каким образом осуществляется контроль над техническим состоянием зданий и объектов?

6. Назовите виды планового осмотра технического состояния здания

7. Назовите периодичность проведения общих осмотров

8. При каких осмотрах осуществляют контроль за выполнением нанимателями и арендаторами условий договоров найма и аренды?

9. Входят ли в состав затрат на техническое обслуживание отчисление средств для выполнения аварийных работ?

10. Каким образом обеспечивается взаимодействие аварийной и диспетчерской (объединенной диспетчерской) служб, выполняющих текущий ремонт?

ТЕСТ

1. В перечень работ по техническому обслуживанию зданий входит:

- а) проверка качества строительных (ремонтно-строительных) работ;
- б) контроль технического состояния;
- в) наладка оборудования и исправления мелких дефектов.

2. Техническое обслуживание зданий включает:

- а) ремонт системы центрального отопления;
- б) наладку оборудования и исправление мелких дефектов;
- в) работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений.

3. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации полноборных крупнопанельных жилых зданий до постановки на профилактический ремонт:

- а) 2 года;
- б) 3–5 лет;
- в) 6–7 лет.

4. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации полноборных крупнопанельных жилых зданий до постановки на капитальный ремонт:

- а) 5–10 лет;
- б) 11–14 лет;
- в) 15–20 лет.

5. В перечень работ, выполняемых при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период входят:

- а) ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
- б) замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей;
- в) ремонт чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

6. В перечень работ, выполняемых при подготовке зданий к эксплуатации в осеннее — зимний период входят:

- а) укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- б) замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей;
- в) консервация системы центрального отопления.

7. Контроль за техническим состоянием зданий и объектов следует осуществлять путем проведения:

- а) тактических плановых осмотров;
- б) плановых и неплановых осмотров;
- в) оперативных осмотров.

8. При общих осмотрах контролируют техническое состояние:

- а) здания или объекта в целом, его систем и внешнего благоустройства;
- б) отдельных конструкций помещений и внешнего благоустройства;
- в) отдельных конструкций здания и отдельных помещений.

9. Генеральный подрядчик с момента сдачи в эксплуатацию законченных строительством или после капитального ремонта зданий (объектов) обязан гарантировать качество строительных (ремонтно-строительных) работ и за свой счет устранять допущенные по его вине дефекты и недоделки в течении:

- а) одного года;
- б) двух лет;
- в) трех лет.

10. По объектам коммунального и социально-культурного назначения недоделки устраняются в сроки, установленные:

- а) региональными органами управления;
- б) соответствующими органами отраслевого управления;
- в) органами местного самоуправления.

Глава 6

Организация санитарного содержания мест общего пользования в многоквартирном доме

Соблюдение нормативных требований по содержанию лестничных клеток и мусоропроводов в жилых домах обеспечивается организацией, обслуживающей жилищный фонд.

Работы по уборке лестничных клеток содержат следующие требования:

- влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов;
- обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств, почтовых ящиков);
- мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд.

Работы по уборке лестничных клеток зависят от вида оборудования, находящегося на лестничной клетке при отсутствии оборудования, при наличии мусоропровода, лифта, лифта и мусоропровода.

Периодичность проведения работ при уборке лестничных клеток регламентируется нормами.

Форма 6.1

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток.

| Вид работы | Виды оборудования на лестничных клетках | | | |
|--|---|--------------|------|---------------------|
| | оборудование отсутствует | мусоропровод | лифт | мусоропровод и лифт |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей | | | | |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа | | | | |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | | | | |
| Мытье лестничных площадок и маршей | | | | |
| Мытье пола кабины лифта | | | | |
| Влажная протирка стен, плафонов и потолков кабины лифта | | | | |
| Мытье окон | | | | |
| Уборка площадки перед входом в подъезд Очистка металлической решетки и приямка | | | | |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков | | | | |
| Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | | | | |

Пример заполнения формы 6.1

| Вид работы | Виды оборудования на лестничных клетках | | | |
|---|---|--------------|----------------|---------------------|
| | оборудование отсутствует | мусоропровод | лифт | мусоропровод и лифт |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей | Ежедневно | | | |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа | 2 раза в неделю | | 1 раз в неделю | |
| Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | - | Ежедневно | - | Ежедневно |
| Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц | | 1 раз в месяц | |
| Мытье пола кабины лифта | - | - | Ежедневно | |
| Влажная протирка стен, плафонов и потолков кабины лифта | - | - | 2 раза в месяц | |

| | |
|---|----------------|
| Мытье окон | 1 раз в год |
| Уборка площадки перед входом в подъезд Очистка металлической решетки и приямка | 1 раз в неделю |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год |

Работы по обслуживанию мусоропроводов включают:

- профилактический осмотр;
- удаление мусора из мусороприемных камер и их уборку;
- уборку загрузочных емкостей и стволов мусоропровода, устранение засоров и мелких неисправностей.

В случае обнаружения во время осмотров мусоропроводов повреждений и неисправностей (не плотность крепления клапанов, выпадение резиновых прокладок, нарушения действия вентиляции, образование трещин в штукатурке возле клапанов и т.д.) должны приниматься меры по немедленному их устранению.

Мусор из стволов мусоропровода собирают в различные мусоросборники: переносные дворовые мусоросборники (емкостью 80-100 л), контейнеры (емкостью 400-800 л) и бункеры.

Форма 6.2

Периодичность основных работ, выполняемых при обслуживании мусоропроводов.

| Вид работы | Периодичность |
|---|---------------|
| Профилактический осмотр мусоропроводов | |
| Удаление мусора из мусороприемных камер | |
| Уборка мусороприемных камер | |
| Уборка загрязненных клапанов мусоропровода | |
| Мойка сменных мусоросборников | |
| Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | |
| Дезинфекция мусоросборников | |
| Устранение засора | |

Пример заполнения формы 5.2

| Вид работы | Периодичность |
|---|-----------------------|
| Профилактический осмотр мусоропроводов | 2 раза в месяц |
| Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно |
| Уборка мусороприемных камер | Ежедневно |
| Уборка загрязненных клапанов мусоропровода | 1 раз в неделю |
| Мойка сменных мусоросборников | Ежедневно |
| Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 раз в месяц |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц |
| Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц |
| Устранение засора | По мере необходимости |

Сборники с мусором транспортируются из мусороприемных камер во двор на специальную площадку, которая должна располагаться в стороне от движения людей, вдали от детских площадок и окон и содержаться в чистоте.

Вывоз мусора осуществляется по системе опорожнения (когда мусор из переносных мусоросборников перегружают в кузов мусоровозов) или сменной системе (когда контейнеры с мусором вывозятся контейнерными мусоровозами к месту их выгрузки, где их моют, дезинфицируют и в чистом виде возвращают в домовладение).

Примечание:

В каждой организации по обслуживанию жилищного фонда ведутся отдельные журналы на санитарно-технические работы, на электротехнические работы, на работы по домово́й территории, а также связанные с ремонтом лестничных клеток, чердаков, подвалов, технических подполий, подъездов.

Форма 6.3

Журнал учета заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилом доме (образец)

| Дата | Адрес и фамилия нанимателя (владельца) | Неисправность или повреждение (кратко) | Отметка об исполнении | |
|------|--|--|-----------------------|----------------------|
| | | | дата | расписка работавшего |
| | | | | |

Контрольные вопросы и задания

1. Какой организацией обеспечивается соблюдение нормативных требований по содержанию лестничных клеток и мусоропроводов в жилых домах?
2. Назовите основные требования к работам по уборке лестничных клеток
3. Перечислите работы по обслуживанию мусоропроводов
4. По каким системам осуществляется вывоз твердых бытовых отходов?
5. В каком документе ведется учет заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилом доме?

ТЕСТ

1. **Соблюдение нормативных требований по содержанию лестничных клеток и мусоропроводов в жилых домах обеспечивается:**
 - а) органами местного самоуправления;
 - б) муниципальным унитарным предприятием;
 - в) организацией, обслуживающей жилищный фонд.
2. **Работы по обслуживанию мусоропроводов включают:**
 - а) ремонт;
 - б) профилактический осмотр;
 - а) вызов специализированной организации.
3. **Сборники с мусором транспортируются из мусороприемных камер:**
 - а) в кузов специально оборудованного автомобиля;
 - б) на специальную площадку, предназначенную для сбора мусора с близлежащих домов в данном квартале;
 - в) во двор на специальную площадку.
4. **Вывоз мусора осуществляется:**
 - а) по системе опорожнения;
 - б) по системе наполнения;
 - в) без какой-либо системы.
5. **Отдельные журналы на санитарно-технические работы, на электротехническиеработы, на работы по домово́й территории ведутся:**
 - а) в ДЕЗ;
 - б) в ТСЖ;
 - в) в каждой организации по обслуживанию жилищного фонда.

Финансовое обоснование тарифов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

В настоящей главе представлены методические рекомендации по финансовому обоснованию и расчету тарифов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, на ремонт конструктивных элементов жилых зданий, а также затраты на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, затраты на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, нормативной величины ремонтного фонда, направляемого на капитальный ремонт жилья и прочих прямых затрат.

В методических рекомендациях экономическое обоснование общей потребности в финансовых средствах производится на основе нормативной базы, представляющей собой совокупность трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют оценить расход ресурсов, а их калькуляция (смета) по экономическим элементам — обосновать тарифы и информировать об этом потребителей.

В рекомендациях учитывается, что каждое здание, отличается собственным набором характеристик и свойств, от которых зависит объем и стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В связи с этим рекомендации предусматривают дифференциацию потребностей в финансовых средствах в зависимости от характеристик и свойств жилых зданий и используют понятие «стандарты жилища».

Рекомендации предусматривают, что потребительские свойства и режим услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома соответствует определенным стандартам качества. Потребность в финансовых средствах при определении тарифов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в Методических рекомендациях определяется в расчете на 1 м² общей площади жилья.

Методические материалы содержат обосновывающие материалы (формы), предназначенные для расчетов общей потребности в финансовых средствах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

§ 7.1. Нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома

Нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома отражает нормативные затраты, которые сгруппированы по экономическим элементам и статьям калькуляции.

Полная нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома определяется как сумма нормативных затрат на ремонт конструктивных элементов жилых зданий, ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, создание ремонтного фонда, прочих прямых затрат, общих эксплуатационных и внеэксплуатационных расходов (формула (1))

$$C_{\text{п}} = \sum_{i=1}^n C_i \quad (1)$$

Здесь:

$C_{\text{п}}$ — полная нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома;

C_i — нормативные расходы по статье затрат;

n — количество статей затрат, учитываемых при определении нормативной себестоимости.

Нормативная себестоимость калькуляционной единицы (кв.м общей площади жилья) определяется путем деления полной нормативной себестоимости на общую площадь жилья с учетом его классификации.

§ 7.2. Нормативные затраты на ремонт конструктивных элементов жилых зданий

Эта статья себестоимости должна отражать нормативные затраты на проведение комплекса работ по поддержанию в исправном состоянии элементов жилого здания, заданных параметров и режимов работы его конструкций и технических устройств: технический осмотр, подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации, техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий (фундаменты и подвальные помещения, стены, перекрытия, крыши, оконные и дверные заполнения, перегородки, лестницы, балконы, крыльца, полы и др.).

Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

7.2-1 оплата труда рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий;

7.2-2 отчисления на социальные нужды;

7.2-3 затраты на материалы;

7.2-4 прочие расходы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий.

По статье «Оплата труда рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий» определяется нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых ремонтом конструктивных элементов жилых зданий, исходя из нормативной трудоемкости работ (нормативной численности рабочих) и уровня заработной платы, определенного на основании отраслевого (регионального) тарифного соглашения или коллективных договоров (локальных нормативных актов).

Нормативную трудоемкость работ по ремонту конструктивных элементов жилых зданий рекомендуется определять на основании норм времени и нормативов численности. При этом перечень, состав и периодичность выполнения указанных работ, отвечающих нормативным требованиям, должны быть определены в соответствии с нормативно-техническими документами, включая *Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда* (Постановление Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306) или должны быть установлены собственником жилищного фонда в зависимости от местных условий.

В состав затрат на оплату труда входят все выплаты и расходы согласно перечню, определенному действующими законодательными и нормативно-методическими документами.

По статье «Отчисления на социальные нужды» определяются обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органами государственного социального страхования, Пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда рабочих по статье «Затраты на оплату труда рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий» (кроме тех видов оплаты, на которые страховые взносы не начисляются).

По статье «Материалы» определяются затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на ремонт конструктивных элементов жилых зданий. По этой статье отражается стоимость материалов, запасных частей, отдельных конструктивных элементов и деталей заводского изготовления, а также затраты на их изготовление, транспортирование и хранение.

Затраты на материальные ресурсы определяются по формуле (2):

$$C_m = \sum_{i=1}^n H_{pi} \times O_{pi} \times C_{pi} \quad (2)$$

Здесь:

C_m — затраты на материальные ресурсы;

H_{pi} — действующие нормы расхода каждого вида ресурсов;

O_{pi} — объем работ;

C_{pi} — средняя рыночная цена за единицу вида ресурсов;

n — количество ресурсов

По статье «Прочие прямые расходы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий» определяются затраты на содержание строительных машин и механизмов, плата за арендованные машины и механизмы (расходы на содержание оборудования подсобного производства не включаются), затраты на вывоз строительного мусора, транспортирование материалов внутри объекта.

§ 7.3. Нормативные затраты на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования

Эта статья себестоимости отражает нормативные затраты на ремонт и обслуживание систем водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции и другого инженерного оборудования жилого дома.

Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

7.3-1 оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового оборудования;

7.3-2 отчисления на социальные нужды;

7.3-3 материалы;

7.3-4 прочие прямые расходы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования.

По статье «Оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового оборудования» определяется нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых ремонтом и обслуживанием внутридомового оборудования, исходя из нормативной трудоемкости работ (нормативной численности рабочих) и уровня заработной платы, определенного на основании отраслевого (регионального) тарифного соглашения или коллективных договоров (локальных нормативных актов).

Нормативную трудоемкость работ по ремонту и обслуживанию внутридомового оборудования жилых домов рекомендуется определять на основании норм времени и нормативов численности. При этом перечень, состав и периодичность выполнения указанных работ, отвечающих нормативным требованиям, должны быть определены в соответствии с нормативно-техническими документами, включая «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» или должны быть установлены собственником жилищного фонда в зависимости от местных условий.

В состав затрат на оплату труда входят все выплаты и расходы согласно перечню, определенному действующими законодательными и нормативно-методическими документами.

По статье «Отчисления на социальные нужды» определяются обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органам государственного социального страхования, Пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда рабочих по статье «Оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового оборудования» (кроме тех видов оплаты, на которые страховые взносы не начисляются).

По статье «Материалы» определяются затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования по аналогии с п. 7.2.

По статье «Прочие прямые расходы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования» определяются также по аналогии с п. 7.2.

§ 7.4. Нормативные затраты на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий

Эта статья себестоимости отражает нормативные расходы по уборке придомовой территории, а также содержанию и освещению мест общего пользования жилых домов; очистке дымоходов; обслуживанию лифтов; противопожарным мероприятиям; дезинсекции и дератизации; озеленению; вывозу твердых бытовых отходов; другие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории.

Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

7.4-1 оплата труда рабочих, занятых благоустройством и обслуживанием жилых домов и придомовой территории;

7.4-2 отчисления на социальные нужды;

7.4-3 материалы;

7.4-4 электроэнергия;

7.4-5 прочие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории.

По статье «Оплата труда рабочих, занятых благоустройством и обеспечением санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории» определяется нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых уборкой территорий домовладений, обслуживанием мусоропроводов, уборкой лестничных клеток, лифтеров, водителей тротуаро-уборочных машин, диспетчеров по обслуживанию лифтов, рабочих по очистке шахт мусоропроводов и других рабочих исходя из нормативной трудоемкости работ (нормативной численности рабочих) и размера заработной платы, определенного на основании отраслевого (регионального) тарифного соглашения или коллективных договоров (локальных нормативных актов).

Нормативная трудоемкость работ (нормативная численность рабочих) определяется на основании норм времени и нормативов численности. При этом перечень, состав и периодичность выполнения указанных работ, отвечающих нормативным требованиям, должны быть определены в соответствии с нормативно-техническими документами, включая Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда или должны быть установлены собственником жилищного фонда в зависимости от местных условий.

В состав затрат на оплату труда входят все выплаты и расходы согласно перечню, определенному действующими законодательными и нормативно-методическими документами.

По статье «Отчисления на социальные нужды» определяются обязательные отчисления по установленным законодательством нормам органам государственного страхования, Пенсионного фонда, государственного фонда занятости и медицинского страхования от затрат на оплату труда рабочих по статье «Оплата труда рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового оборудования» (кроме тех видов оплаты, на которые страховые взносы не начисляются).

По статье «Материалы» определяются затраты на материальные ресурсы, непосредственно используемые на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий. По этой статье отражается стоимость песка и хлоридов для посыпки территорий; воды для поливки и мойки территории и зеленых

насаждений; посадочного материала и средств по уходу за ним; уборочного и поливочного инвентаря; средств дератизации и дезинсекции и другие затраты.

По статье «Электроэнергия» отражается стоимость затрат на освещение подъездов, дворов, номерных знаков, лестниц, подвалов и других мест общего пользования жилых домов.

Стоимость электроэнергии определяется исходя из числа осветительных точек, их мощности, нормативной продолжительности горения и тарифов на электроэнергию. Мощность световых точек определяют с учетом мест их расположения, а продолжительность горения — длительности светового дня.

По статье «Прочие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории» определяются затраты на работы, выполняемые самим подрядчиком собственным транспортом по вывозу мусора и снега, проверке и прочистке дымоходов и вентиляционных каналов; приобретение и ремонт контейнеров, мусоросборников и урн; уходу за зелеными насаждениями (устройство цветочных клумб, посадку цветов, замену погибших саженцев, кустарников); противопожарным мероприятиям; дератизации (уничтожение грызунов) и дезинсекции (уничтожение насекомых) и некоторые другие расходы, связанные с особенностями эксплуатации жилищного фонда.

§ 7.5. Определение нормативной величины ремонтного фонда, направляемого на капитальный ремонт жилья

Определение расходов на капитальный ремонт зависит от планируемой к капитальному ремонту площади, соотношения различных видов капитального ремонта и ряда других факторов.

В течение переходного периода к рыночной экономике существующие нормативы затрат по отдельным видам капитального ремонта будут постепенно пересматриваться, исходя из изменений на рынке ремонтно-строительных услуг.

По статье «Ремонтный фонд (капитальный ремонт жилья)» отражаются затраты на капитальный ремонт исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости жилищного фонда и нормативов отчислений.

Норматив H_k ежегодных отчислений на капитальный ремонт жилищного фонда (в процентах к первоначальной (восстановительной) стоимости жилищного фонда) может быть определен по следующей формуле: (3)

$$H_k = \frac{\sum_{i=1}^n Z_i \times \Pi_i}{\sum_{i=1}^n C_{Bi}} \times ДП_k \quad (3)$$

где: Z_i — нормативные затраты на проведение комплексного капитального ремонта, а также капитального ремонта отдельных элементов здания в период между комплексными капитальными ремонтами 1-й группы жилищного фонда (на 1 кв.м общей площади жилья в год);

Π_i — общая площадь жилья i-й группы жилищного фонда (тыс.кв.м);

C_{Bi} — балансовая стоимость жилищного фонда i-й группы (первоначальная с учетом переоценки) (тыс.руб);

$ДП_k$ — доля общей площади жилья, подлежащего капитальному ремонту в планируемом году.

Установление норматива отчислений на капитальный ремонт для населения производится в соответствии с методическими рекомендациями Госстроя России (Методическое пособие по определению сметной стоимости капитальных ремонтов жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения. МДС 81-6.2000).

§ 7.6. Определение прочих прямых затрат

Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

7.6-1 оплата работ по управлению жилищным фондом;

7.6-2 отчисления на страхование имущества;

7.6-3 другие расходы.

По статье «Оплата работ по управлению жилищным фондом» определяются затраты на оплату работ по управлению государственным или муниципальным жилищным фондом: организацией, уполномоченной выступать от лица собственника или хозяйствующим субъектом (подрядчиком).

Затраты по управлению жилищным фондом определяются с применением нормативно-методических рекомендаций.

По статье «Отчисления на страхование имущества» определяются затраты на страхование имущества в соответствии с заключенными договорами страхования со страховыми компаниями.

По статье «Другие расходы» определяются расходы по приему, расчету и учету платежей населения за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с применением нормативно-

методических рекомендаций. В эту статью включаются также другие расходы, не вошедшие в перечисленные статьи калькуляции, которые также предусматривают стоимость услуг специализированных организаций по сбору и вывозу мусора, твердых бытовых отходов и жидких нечистот, вывозу снега, механизированной уборке и поливке территорий, обслуживанию лифтового хозяйства, дератизации и дезинфекции и другое.

В связи с тем, что данные виды работ выполняются разными хозяйствующими субъектами (подрядчиками) необходимо их выделение с целью обоснования финансовых потребностей.

§ 7.7. Определение общих эксплуатационных и внеэксплуатационных расходов

Общие эксплуатационные расходы, как часть нормативной себестоимости представляют собой совокупность затрат по управлению, обслуживанию и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Данные расходы в значительной степени не связаны с прямыми затратами на содержание и ремонт конкретного одного или нескольких жилых домов и неоднородны по своему экономическому содержанию.

В договоре на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома заказчик и подрядчик вправе установить различные варианты порядка определения величины общих эксплуатационных расходов:

- на основании нормативов, которые отражают усредненные условия управления, обслуживания и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- расчетно-аналитическим методом путем прямого калькулирования данных расходов подрядчика по статьям затрат с учетом его структуры, особенностей управления, обслуживания и организации производства по данным статистической и бухгалтерской отчетности.

Общие эксплуатационные расходы являются одной из основных составляющих себестоимости содержания и ремонта жилищного фонда, на величину которых любой подрядчик может реально влиять, регулируя их элементы, и в частности, административно-хозяйственные расходы.

Затраты по этой статье себестоимости складываются из следующих элементов:

7.7-1 административно-хозяйственные расходы;

7.7-2 расходы на обслуживание работников производства;

7.7-3 расходы по организации работ;

7.7-4 прочие общеэксплуатационные расходы.

Административно-хозяйственные расходы определяются с применением нормативно-методических рекомендаций. Они состоят из:

- расходов на оплату труда работников административно-хозяйственного персонала, а именно, расходы на оплату труда работников аппарата управления, линейного персонала и рабочих, осуществляющих хозяйственное обслуживание административных помещений;
- отчислений на социальные нужды указанных категорий работников;
- расходов административно-хозяйственного персонала (почтово-телеграфные и телефонные, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, командировки, консультационные, аудиторские услуги), направленные на бесперебойную деятельность аппарата управления подрядчика;
- амортизационных расходов по начислению износа основных фондов (кроме жилищного фонда), расходов по проведению всех видов ремонта зданий, сооружений, машин, оборудования, инвентаря и другого имущества, относящегося к основным средствам подрядчика.

Расходы по обслуживанию работников производства состоят из затрат, связанных с подготовкой и переподготовкой кадров, на приобретение специальной одежды и обуви, охрану труда и технику безопасности, содержание служебных помещений, предоставляемых работникам.

Расходы по организации работ включают затраты по износу и ремонту малоценных и быстроизнашивающихся предметов, на содержание пожарной и сторожевой охраны, производственных мастерских, а также по благоустройству и содержанию строительных площадок, подготовке объектов к сдаче.

Прочие общеэксплуатационные расходы состоят из износа по нематериальным активам; платежей по кредитам банков и в пределах ставки, установленной законодательством; расходы, связанные с рекламой, в пределах утвержденных норм; затраты на текущую техническую инвентаризацию.

Внеэксплуатационные расходы состоят из налогов, сборов, платежей и других обязательных отчислений, установленных в соответствии с законодательством.

Контрольные вопросы и задания

1. Что отражает нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества МКД?
2. Как определить полную нормативную себестоимость содержания и ремонта общего имущества?
3. Как определить нормативную себестоимость калькуляционной единицы?
4. Назовите элементы статьи «Нормативные затраты на ремонт конструктивных элементов жилых зданий»
5. Какой статьей определяется нормативный фонд заработной платы рабочих, непосредственно занятых ремонтом конструктивных элементов жилых зданий?
6. Какие обязательные отчисления определяет статья «Отчисления на социальные нужды»?
7. Запишите формулу для определения затрат на материальные ресурсы
8. Назовите элементы статьи «Нормативные затраты на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования»
9. Как определяется нормативная трудоемкость работ по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования жилых домов?
10. Назовите элементы статьи «Нормативные затраты на благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий»
11. Какие затраты отражены в статье «Ремонтный фонд (капитальный ремонт жилья)»?
12. Запишите и поясните формулу по которой определяется норматив ежегодных отчислений на капитальный ремонт жилищного фонда
13. Что означает понятие «общие эксплуатационные расходы»?
14. На что уходят административно — хозяйственные расходы?
15. Что означает понятие «внеэксплуатационные расходы»?

ТЕСТ

1. **Нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома отражает:**
 - а) нормативные затраты на ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования;
 - б) нормативные затраты, которые сгруппированы по экономическим элементам и статьям калькуляции;
 - в) нормативные затраты на ремонт конструктивных элементов жилых зданий.

2. **Полная нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома определяется как сумма нормативных затрат:**

- а) на ремонт конструктивных элементов жилых зданий, ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, создание ремонтного фонда, прочих прямых затрат, общих эксплуатационных и внеэксплуатационных расходов;
- б) на ремонт конструктивных элементов жилых зданий, благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий, создание ремонтного фонда, прочих прямых затрат, общих эксплуатационных и внеэксплуатационных расходов;
- в) на ремонт конструктивных элементов жилых зданий, ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, создание ремонтного фонда, прочих прямых затрат, общих эксплуатационных и внеэксплуатационных расходов.

3. **Нормативная себестоимость калькуляционной единицы (кв.м общей площади жилья) определяется:**

- а) путем умножения полной нормативной себестоимости на общую площадь жилья с учетом его классификации;
- б) путем деления полной нормативной себестоимости на общую площадь жилья с учетом его классификации;
- в) путем сложения полной нормативной себестоимости и общей площади жилья с учетом его классификации.

4. **Затраты по статье себестоимости складываются из следующих элементов:**

- а) оплата труда рабочих, отчисления на социальные нужды, расходы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий;
- б) оплата труда рабочих, затраты на материалы, расходы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий;
- в) оплата труда рабочих, отчисления на социальные нужды, затраты на материалы.

5. **По статье «Оплата труда рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий» определяется нормативный фонд заработной платы рабочих, исходя из:**

- а) объема работ, уровня заработной платы;
- б) нормативной трудоемкости работ, уровня заработной платы;
- в) действующих норм расхода на каждый вид работы, уровня заработной платы.

- 6. Затраты на материальные ресурсы зависят от:**
- а) действующих норм расхода каждого вида ресурсов, объема работ, средней рыночной цены за единицу вида ресурсов;
 - б) нормативной трудоемкости работ для каждого вида ресурсов, объема работ, средней рыночной цены за единицу вида ресурсов;
 - в) расходов по ремонту конструктивных элементов жилых зданий объема работ, средней рыночной цены за единицу вида ресурсов.

7. Нормативную трудоемкость работ по ремонту и обслуживанию внутридомового оборудования жилых домов рекомендуется определять на основании:

- а) норм времени и нормативов численности рабочих;
- б) норм времени и расходов на ремонт;
- в) нормативов численности рабочих и нормативной трудоемкости работ.

8. Статья «Электроэнергия» отражается стоимостью:

- а) затрат на освещение мест общего пользования жилых домов;
- б) затрат на освещение подъездов, дворов, номерных знаков, лестниц, подвалов и других мест общего пользования жилых домов;
- в) затрат на освещение подъездов, дворов, лестниц, подвалов и других мест общего пользования жилых домов.

9. Общие эксплуатационные расходы, как часть нормативной себестоимости представляют собой совокупность затрат:

- а) по управлению, обслуживанию и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- б) по планированию, управлению, обслуживанию и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- в) по планированию, управлению, организации и контролю работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

10. Внеэксплуатационные расходы состоят из:

- а) налогов, сборов и других обязательных отчислений, установленных в соответствии с законодательством;
- б) налогов, сборов, отчислений на социальные нужды, платежей и других обязательных отчислений, установленных в соответствии с законодательством;
- в) налогов, сборов, платежей и других обязательных отчислений, установленных в соответствии с законодательством.

Глава 8

Нормативная себестоимость содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома

Нормативная себестоимость ремонта конструктивных элементов жилых зданий, ремонта и обслуживания внутридомового инженерного оборудования (в дальнейшем «текущий ремонт и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома»), включаемая в полную нормативную себестоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома зависит от:

- наиболее характерной типологии или структуры жилищного фонда населенного пункта (стандартов жилища);
- социально-экономических предпосылок для устойчивого поддержания этих стандартов жилища, т. е. от состава и периодичности работ по его эксплуатации (стандартов эксплуатации).

При этом наличие и применение указанных стандартов предполагает соблюдение обязательных федеральных и региональных стандартов качества предоставляемых услуг по содержанию и общего имущества многоквартирного дома, которые устанавливают общие технические требования к качеству услуг и обязательные требования по безопасности услуг для жизни населения, имущества потребителей и окружающей природной среды.

§ 8.1. Классификация жилищного фонда (стандарты жилища)

Структура жилищного фонда населенного пункта (стандарты жилища) определяется совокупностью различных показателей, характеризующих конструктивные и объемно-планировочные решения домов, их потребительские качества, срок эксплуатации, степень износа и другие местные особенности.

На основе статистического анализа технико-экономических показателей жилых зданий и стоимости работ по их эксплуатации на протяжении многих лет определены факторы, оказывающие наибольшее влияние на себестоимость работ по содержанию и ремонту жилищного фонда (в части стоимости текущего ремонта и технического обслуживания).

К числу факторов, которые могут быть положены в основу дифференциации нормативной себестоимости текущего ремонта и технического обслуживания жилищного фонда относятся тип жилого дома (материал конструктивных элементов), физический износ зданий и этажность, которые в совокупности учитывают имеющиеся виды благоустройства.

Городской жилищный фонд с учетом типа зданий (материала конструктивных элементов) целесообразно классифицировать по следующим группам:

I группа — здания каменные особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия железобетонные.

II группа — здания каменные обыкновенные; фундаменты каменные, стены каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам.

III группа — здания каменные облегченные; фундаменты каменные и бетонные, стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия деревянные, железобетонные или каменные по металлическим балкам.

IV группа — здания деревянные, рубленные и брусчатые, смешанные сырцовые; фундаменты ленточные бутовые, стены рубленные, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), перекрытия деревянные.

Физический износ — один из главных показателей надежности и долговечности эксплуатируемых жилых зданий, а, следовательно, и размера затрат на их текущий ремонт. Характер и интенсивность износа зависят от многочисленных факторов (физических, химических, механических, электрохимических и др.) и в каждом конкретном случае роль любого из них различна, из-за чего трудно определить ведущий фактор разрушения.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, надежности, устойчивости и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Распределение жилых домов рекомендуется в зависимости от процента физического износа дифференцировать последующим группам (таблица 8.1)

Таблица 8.1

Физический износ жилых домов

| Группа износа | I | II | III | IV |
|----------------------------|------|-------|-------|-------|
| Процент физического износа | 0-20 | 21-40 | 41-60 | 61-80 |

Этажность жилых домов определяет наличие тех или иных дополнительных требований и видов инженерного оборудования (лифты, системы огнестойкости и дымоудаления, мусороудаления и др.), текущий ремонт и техническое содержание которых, также, как и вышеназванные факторы, определяют дифференциацию нормативной себестоимости.

Поэтому распределение жилищного фонда в зависимости от этажности рекомендуется классифицировать в следующие группы (табл. 8.2):

Таблица 8.2

Классификация распределения жилищного фонда по этажности

| Группа этажности | I | II | III | IV |
|------------------|------|-----|-------|-----------|
| Этажность здания | до 5 | 6-9 | 10-15 | 16 и выше |

В таблице 10.3 приведены примерные коэффициенты для определения соотношений в затратах на содержание и ремонт жилищного фонда в зависимости от характеристик зданий.

Таблица 8.3

Примерные коэффициенты для определения соотношений в затратах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

| Группы зданий | Процент физического износа | | | |
|---------------|-----------------------------------|------|-------|-----------|
| | Этажность зданий | | | |
| | до 5 | 6-9 | 10-15 | 16 и выше |
| | Процент физического износа (0-20) | | | |
| I | 1,0 | 1,1 | 1,1 | 1,2 |
| II | 1,15 | 1,20 | 1,20 | 1,35 |
| III | 1,2 | - | - | - |
| IV | 1,25 | - | - | - |

| Процент физического износа (0-20) | | | | |
|------------------------------------|------|------|------|------|
| I | 1,2 | 1,25 | 1,25 | 1,35 |
| II | 1,3 | 1,35 | 1,35 | 1,5 |
| III | 1,35 | - | - | - |
| IV | 1,4 | - | - | - |
| Процент физического износа (41-60) | | | | |
| I | 1,3 | 1,35 | 1,35 | 1,5 |
| II | 1,35 | - | - | - |
| III | 1,45 | - | - | - |
| IV | 1,45 | - | - | - |
| Процент физического износа (61-80) | | | | |
| I | 1,45 | 1,55 | 1,55 | 2,0 |
| II | 1,6 | - | - | - |
| III | 1,8 | - | - | - |
| IV | 1,9 | - | - | - |

§ 8.2. Стандарты эксплуатации общего имущества многоквартирного дома

Затраты на содержание и ремонт жилищного фонда зависят от социально-экономических условий и предпосылок для устойчивого поддержания стандартов жилища в населенном пункте, т. е. от перечня, состава и периодичности работ или стандартов эксплуатации.

Анализ состава основных работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда позволяет выявить четыре наиболее характерные группы работ, которые по своей значимости с точки зрения надежности работы конструкций и инженерных систем дома, а также полноты выполнения всего комплекса работ определяют соответствующий уровень стандарта эксплуатации.

К первой группе следует отнести работы, обеспечивающие безопасность проживания в жилом доме. Эти работы должны выполняться в обязательном порядке. Этот стандарт определяет минимальные требования к качеству текущего ремонта и технического обслуживания жилья, обеспечивающие безаварийную эксплуатацию и выполнение только тех работ, которые связаны с надежностью и безотказностью работы конструкций и инженерного оборудования.

Ко второй группе относятся работы, связанные с нормальным жизнеобеспечением дома, т.е. содержание и ремонт конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, без которых невозможно

полноценное проживание в нем. Как правило, эти работы связаны с надежным функционированием инженерных систем и безаварийной эксплуатацией дома и в совокупности определяют пониженные (на 25% по отношению к нормативу) требования к качеству текущего ремонта и технического обслуживания жилищного фонда. При этом невыполнение отдельных работ не связано с безопасностью и жизнеобеспечением проживания людей. Такие работы осуществляются по мере достижения необходимого уровня финансирования в надежде, что ожидаемый экономический рост создаст предпосылки для перехода к следующей группе стандартов.

К третьей группе (базовый стандарт эксплуатации) относятся работы по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда, отвечающие нормативным требованиям в соответствии с действующими нормативными документами, по которым выполняется 100-процентный объем, качество и необходимая периодичность работ.

Четвертая группа определяет не только выполнение всех работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда, соответствующее третьей группе, но и дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания. В условиях ограниченности финансовых ресурсов и платежеспособного уровня населения повышенный (четвертый) стандарт эксплуатации не может быть реально обеспечен в домах государственной и муниципальной собственности. Данный стандарт эксплуатации может быть ориентирован на дома, находящиеся в частной собственности.

Дифференцированный подход к определению нормативной стоимости работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда проявляется в определении четырех групп стандартов эксплуатации, отличающихся разными видами, составами и периодичностью работ. Эти различия не должны затрагивать те виды работ, которые связаны с нарушением безопасности проживания и систем жизнеобеспечения дома, а касаются, в основном, работ, создающих различные условия и уровень комфортности проживания.

Невыполнение работ, связанных с комфортностью проживания, увеличением нормативных сроков межремонтного периода возможно при снижении нормативного финансирования только до уровня, определенного стандартами эксплуатации первой группы.

При обеспечении работ по текущему ремонту и техническому содержанию жилищного фонда нормативным финансированием осуществляется весь комплекс работ по стандартам эксплуатации третьей группы (базовому).

Собственник жилищного фонда должен определить обязательный перечень и состав выполняемых работ, а также их периодичность в соответствии с принятой классификацией стандартов эксплуатации, которые отражаются в договоре с хозяйствующим субъектом (подрядчиком).

§ 8.3. Определение прибыли в тарифах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Помимо себестоимости вторым элементом тарифа (общей потребности в финансовых средствах) на содержание и ремонт жилищного фонда является прибыль. При этом необходимо исходить из того, что хозяйствующему субъекту (подрядчику) требуется развитие и модернизация.

При расчете тарифов величину прибыли рекомендуется определять на основе установленного норматива. При этом необходимо исходить из того, что хозяйствующему субъекту (подрядчику) требуется развитие и модернизация.

Расчет прибыли производится по следующим основным составляющим:

- налоги, уплачиваемые из прибыли;
- развитие производства, в том числе капитальные вложения, исходя из программы производственного развития;
- социальное развитие, включая образование фондов, исходя из программы социального развития;
- расходы на прочие цели.

В расчетной прибыли (Π_p) выделяются две составляющие по направлениям ее использования:

$$\Pi_p = \Pi_{op} + \Pi_{otc} \quad (4)$$

где: Π_{op} — прибыль, остающаяся в распоряжении хозяйствующего субъекта;
 Π_{otc} — отчисляемая прибыль.

Отчисляемая прибыль (Π_{otc}) определяется как сумма налогов и обязательных платежей, выплачиваемых из прибыли в соответствии с действующим налоговым законодательством (налог на прибыль, налог

на имущество, налог на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы, сборы на нужды образования, прочие отчисления):

$$\Pi_{otc} = \sum \Pi_i \quad (5)$$

где: Π_i — вид налога (платежа).

В прибыли, остающейся в распоряжении хозяйствующего субъекта Π_{op} , выделяются две составляющие:

$$\Pi_{op} = \Pi_{pn} + \Pi_{cp} \quad (6)$$

где: Π_{pn} — часть прибыли, предназначенная на развитие производства;
 Π_{cp} — часть прибыли, предназначенная на социальное развитие.

За счет первой части хозяйствующие субъекты могут осуществлять различные инвестиционные проекты. За счет другой — возможно увеличение социальных выплат.

Прибыль, направляемая на расширенное воспроизводство Π_{pn} , определяется исходя из требуемых капитальных вложений:

$$\Pi_{pn} = K_{potr} - C_a \quad (7)$$

где: K_{potr} — общая сумма требуемых капитальных вложений на расчетный период (период регулирования цены) в соответствии с программой производственного развития;

C_a — затраты на амортизацию.

По итогам расчета суммы прибыли определяется расчетный уровень рентабельности (P):

$$P = (100 \times \Pi_p) / C_{полн} \quad (8)$$

где: $C_{полн}$ — полная себестоимость.

§ 8.4. Методика расчета полной себестоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома

Методика расчета полной себестоимости содержания и ремонта и общего имущества многоквартирного дома основана на результатах, изложенных в главе 7 и п. 8.2 и 8.3.

Расчет полной себестоимости содержания и ремонта и общего имущества многоквартирного дома сво- дится к заполнению формы, представленной в табл. 8.4.

Таблица 8.4

Расчет полной себестоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома

| № п/п | Показатели | Отчетный период | | Планируемый период | Примечания |
|--------|---|-----------------|------|--------------------|------------|
| | | план | факт | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Ремонт конструктивных элементов жилых зданий (ст. (7.2-1)+(7.2-2)+(7.2-3)+(7.2-4)) | | | | |
| 17.2-1 | Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий | | | | |
| 17.2-2 | Отчисления на социальные нужды | | | | |
| 17.2-3 | Материалы (формула (2)) | | | | |
| 17.2-4 | Прочие расходы | | | | |
| 2 | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования (ст. (7.3-1)+(7.3-2)+(7.3-3)+(7.3-4)) | | | | |
| 27.3-1 | Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования | | | | |

| | | | | | |
|-----------|--|--|--|--|--|
| 27.3-2 | Отчисления на социальные нужды | | | | |
| 27.3-3 | Материалы | | | | |
| 27.3-4 | Прочие расходы | | | | |
| 3 | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории (ст. (7.4-1)+(7.4-2)+(7.4-3)+(7.4-4)+(7.4-5)) | | | | |
| 37.4-1 | Заработная плата рабочих, занятых благоустройством и обеспечением санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории | | | | |
| 37.4-2 | Отчисления на социальные нужды | | | | |
| 37.4-3 | Материалы | | | | |
| 37.4-4 | Услуги сторонних организаций | | | | |
| 37.4-5 | Прочие расходы | | | | |
| 4 | Ремонтный фонд (капитальный ремонт жилищного фонда) — ст. 7.5 | | | | |
| 57.6 | Прочие прямые затраты (ст. 7.6-1+7.6-2+7.6-3) | | | | |
| 67.7 | Общексплуатационные расходы | | | | |
| 7 | Всего расходов по эксплуатации (ст.(7.7-1)+(7.7-2)+(7.7-3)+(7.7-4)+(7.7-5)+(7.7-6)) | | | | |
| 87.7 | Внеэксплуатационные расходы | | | | |
| 8.2, 80.3 | Расходы по полной себестоимости | | | | |
| 1 | Себестоимость содержания 1 м ² общей площади жилья* | | | | |

*расчет по формуле (1)

В табл. 8.5 приведен пример заполнения формы табл. 8.4 (ООО «УО «Зодчий»).

Таблица 8.5

**Расчет полной стоимости содержания
и ремонта общего имущества многоквартирного дома
ООО «УО «Зодчий»**

| № п/п | Показатели | Отчетный период 2009 год | | Планируемый период 2010 год | Примечания |
|------------------------------|--|-----------------------------|-----------|-----------------------------------|------------|
| | | план | факт | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Ремонт конструктивных элементов жилых зданий (ст. (7.2-1)+(7.2-2)+(7.2-3)+(7.2-4)) | 711613,0 | 711613,0 | 1114104,4 | |
| 17.2-1 | Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт конструктивных элементов жилых зданий | 529920,0 | 529920,0 | 826750,0 | |
| 17.2-2 | Отчисления на социальные нужды | 181232,0 | 181232,0 | 282748,0 | |
| 17.2-3 | Материалы (формула (2)) | 3593,5 | 3593,5 | 4501,1 | |
| 17.2-4 | Прочие расход | 101,6 | 101,6 | 105,3 | |
| <i>Продолжение табл. 8.5</i> | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования (ст. (7.3-1)+(7.3-2)+(7.3-3)+(7.3-4)) | 510824,0 | 510824,0 | 562273,98 | |
| 27.3-1 | Заработная плата рабочих, выполняющих ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования | 1152000,0 | 1152000,0 | 1267500,0 | |
| 27.3-2 | Отчисления на социальные нужды | 393984,0 | 393984,0 | 433485,0 | |

154

| | | | | | |
|----------|---|------------|------------|------------|--|
| 27.3-3 | Материалы | 1607,1 | 1607,1 | 1985,48 | |
| 27.3-4 | Прочие расходы | 32,9 | 32,9 | 53,5 | |
| 3 | Благоустройство и обеспечение санитарно-го состояния жилых зданий и придомовой территории (ст. (7.4-1)+(7.4-2)+(7.4-3)+(7.4-4)+(7.4-5)) | 3396857,0 | 3396857,0 | 4123092,44 | |
| 37.4-1 | Заработная плата рабочих, занятых благоустройством и обеспечением санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории | 830400,0 | 830400,0 | 954300,0 | |
| 37.4-2 | Отчисления на социальные нужды | 283996,0 | 283996,0 | 326370,0 | |
| 37.4-3 | Материалы | 500,6 | 500,6 | 619,44 | |
| 37.4-4 | Услуги сторонних организаций | 1100000,0 | 1100000,0 | 1320000,0 | |
| 37.4-5 | Прочие расходы | 54,0 | 54,0 | 63,0 | |
| 4 | Ремонтный фонд (капитальный ремонт жилищного фонда) — ст. 7.5 | - | - | - | |
| 57.6 | Прочие прямые затраты (ст. 7.6-1+7.6-2+7.6-3) | 2233,0 | 2233,0 | 2040,0 | |
| 67.7 | Общексплуатационные расходы | 1205000,0 | 1205000,0 | 1306000,0 | |
| 7 | Всего расходов по эксплуатации (ст. 7.7-1+7.7-2+7.7-3+7.7-4+7.7-5+7.7-6) | 5826527,10 | 5826527,10 | 7107510,82 | |
| 87.7 | Внеэксплуатационные расходы | - | - | - | |
| 8.2, 8.3 | Расходы по полной себестоимости | 5826527,10 | 5826527,10 | 7107510,82 | |
| | Себестоимость содержания 1 м ² общей площади жилья | 121,5 | 121,5 | 148,2 | |

* расчет по формуле (1)

155

Контрольные вопросы и задания

1. От чего зависит нормативная себестоимость ремонта конструктивных элементов жилых зданий, ремонта и обслуживания внутридомового инженерного, включаемая в полную нормативную себестоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД?
2. Что определяют стандарты жилища?
3. Какие факторы положены в основу дифференциации нормативной себестоимости текущего ремонта и технического обслуживания жилищного фонда?
4. По каким группам классифицируют городской жилищный фонд с учетом типа зданий (материала конструктивных элементов)?
5. Что означает физический износ эксплуатируемых жилых зданий?
6. Каким образом классифицируют распределения жилищного фонда по этажности?
7. Назовите стандарты эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
8. В чем заключается дифференцированный подход к определению нормативной себестоимости работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда?
9. Кто определяет обязательный перечень и состав выполняемых работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилищного фонда, а также их периодичность?
10. Из каких слагаемых состоит расчетная прибыль?
11. Куда идет отчисляемая прибыль?
12. Назовите две составляющие прибыли, остающейся в распоряжении хозяйствующего субъекта.
13. Как определить расчетный уровень рентабельности?
14. Какие понятия лежат в основе методики расчета полной себестоимости содержания и ремонта и общего имущества МКД?

ТЕСТ

1. **Нормативная себестоимость ремонта конструктивных элементов жилых зданий, ремонта и обслуживания внутридомового инженерного оборудования зависит от:**
 - а) стандартов жилища, стандартов эксплуатации;
 - б) стандартов жилища, стандартов ремонта, стандартов эксплуатации;
 - в) стандартов жилища, стандартов ремонта.

2. **Классификация городского жилищного фонда содержит следующее количество групп:**

- а) четыре;
- б) пять;
- в) шесть.

3. **Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания понимают:**

- а) утрату ими первоначальных технико — эксплуатационных качеств;
- б) утрату ими первоначальных эксплуатационно — экономических качеств;
- в) утрату ими первоначальных технико-экономических качеств.

4. **Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости:**

- а) эксплуатации и восстановительной стоимости в результате эксплуатации;
- б) ремонтных мероприятий и их восстановительной стоимости;
- в) в зависимости от времени эксплуатации.

5. **Классификация распределения жилищного фонда по этажности содержит групп этажности:**

- а) две;
- б) четыре;
- в) шесть.

6. **Третья группа этажности относится к зданиям этажности:**

- а) 6-9
- б) 10-15
- в) 16 и выше

7. **Обязательный перечень и состав выполняемых работ определяет:**

- а) управляющая организация
- б) подрядчик
- в) собственник жилищного фонда

8. **Помимо себестоимости вторым элементом тарифа (общей потребности в финансовых средствах) на содержание и ремонт жилищного фонда является:**

- а) прибыль

- б) рентабельность
- в) капитальные вложения, исходя из программы производственного развития

9. В расчет прибыли входят следующие составляющие:

- а) отчисляемая прибыль, налоги, развитие производства, социальное развитие
- б) налоги, развитие производства, отчисляемая прибыль
- в) налоги, развитие производства, социальное развитие

10. расчетный уровень рентабельности определяется по формуле:

- а) $P = (100 \times C_{\text{полн}}) \times \Pi_p$
- б) $P = (100 \times C_{\text{полн}}) / \Pi_p$
- в) $P = (100 \times \Pi_p) / C_{\text{полн}}$

Глава 9

Рекомендации по взысканию задолженности по обязательным платежам

§ 9.1. Меры по снижению задолженности

У населения (граждан) существует обязанность по оплате оказанных жилищно-коммунальных услуг организациям, которые предоставляют данные услуги. В настоящее время по разным причинам не все граждане свою обязанность по оплате выполняют добросовестно. ЖК РФ, который вступил в силу с 1 марта 2005 г., и Постановление Правительства РФ от 23.05.06 № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», предоставляют возможность не только активизировать работу по взысканию задолженности, но и ужесточить меры, применяемые к должникам.

Меры по снижению задолженности

| Причины неплатежей | Рекомендуемые меры по снижению задолженности |
|---|--|
| 1 Низкий или несвоевременно поступающий доход граждан Размер доходов граждан на жилищно-коммунальные услуги не дает права на получение субсидии, а размер доходов ниже среднедушевого | 2 Таким гражданам должна быть предоставлена субсидия Таким гражданам рекомендуется оказывать консультационную помощь о методах ликвидации и предупреждения задолженности. В качестве рекомендаций могут быть предложены: а) возможность выполнения работ для предприятий ЖКХ с направлением заработанных сумм в счет погашения задолженности; б) переезд в жилое помещение с меньшей площадью или с меньшим размером жилищно-коммунальных услуг; в) для собственников жилых помещений – осуществление купли-продажи с помощью риэлтерских фирм, прошедших конкурсный отбор в органах местного самоуправления; г) для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, — путем предоставления другого муниципального жилья; в) сдача «свободной» площади в наем (поднаем) с перечислением суммы арендной платы в счет погашения долга; г) разъяснительные мероприятия о возможности получения скидок экономического характера; |
| Потребители-должники отказались от реализации предложенных мероприятий или задолженность возникла по субъективным причинам | Рекомендуется реализовать право требования возмещения убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности, предусматриваемое в договоре на управление многоквартирным домом, техническое обслуживание (социального найма) |

Окончание таблицы 9.1

| | |
|--|---|
| 1 Некачественное или не в полном объеме предоставление услуг | 2 Необходимо проанализировать все вопросы, связанные с функционированием механизма снижения платежей, — от информированности населения о такой возможности до наказания виновных лиц |
| Предложенные мероприятия не могут быть реализованы потребителями-должниками | Могут быть приняты меры по законному отключению должников от некоторых услуг. Последующее подключение к услугам производится только после полного погашения задолженности и оплаты работ по подключению |
| Все предложенные меры не привели к ликвидации задолженности | Приступить к процедуре судебного взыскания долга. Взыскание задолженности по обязательным платежам осуществляется в судебном порядке — приказном или исковом. В первом случае суды выносят приказ без судебного разбирательства, если сумма долга и причины его появления не вызывают сомнений. Общий срок рассмотрения дела укладывается в две недели. Однако всегда необходимым условием обращения в суд является досудебный порядок урегулирования спора. Сначала должнику направляется уведомление о задолженности. Уведомление нельзя опускать в почтовый ящик — его необходимо вручать непосредственно самому гражданину. Если он отказывается его получить, то в присутствии троих свидетелей составляется акт о таком отказе. Также в письменном виде гражданин предупреждается о подаче иска |
| Плата за жилищно-коммунальные услуги по договору найма не вносится в течение шести месяцев | Граждане могут быть подвергнуты выселению в судебном порядке с предоставлением им жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, в пределах норм площади общежития. Для осуществления таких мер органу местного самоуправления необходимо сформировать жилищный фонд, отвечающий санитарным и техническим требованиям, в пределах норм площади общежития для предоставления жилого помещения гражданам, переселяемым в судебном порядке |

§ 9.2. Рекомендации по взысканию задолженности по обязательным платежам

Общие положения Взыскание задолженности по обязательным платежам осуществляется в судебном порядке в исковом производстве. Истцом в суде по данному делу может выступать управляющая организация. Исковое заявление подается в районный суд по месту жительства ответчика.

Ответчиком по данному делу могут быть:

- собственник, дееспособные члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему помещении (ст. 210, 292 ГК РФ, ст. 30, 31 ЖК РФ);
- наниматель, дееспособные члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним (ст. 67, 69 ЖК РФ);
- арендатор в случае предоставления ему коммунальных услуг по договору.

В соответствии со ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает:

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

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определена ст. 154 ЖК РФ. В соответствии с ней плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает:

- 1) для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда:
 - плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
 - плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую;
 - плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- содержанию и текущему ремонту общего имущества. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги;

2) для собственника помещения в многоквартирном доме:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую;
- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;
- плату за коммунальные услуги, которая включает плату:
 - а) за холодное и горячее водоснабжение;
 - б) водоотведение;
 - в) электроснабжение;
 - г) газоснабжение (в т. ч. поставки бытового газа в баллонах);
 - д) отопление (теплоснабжение, в т. ч. поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Помимо основной задолженности в судебном порядке взыскиваются пени. Размер пеней определен ч. 14 ст. 155 ЖК РФ и составляет 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Увеличение установленного вышеназванной статьей размера пеней не допускается.

Для обращения в суд с требованием о взыскании задолженности по обязательным платежам необходимым условием является досудебный порядок разрешения спора. Для этого нужно направить должнику или совершеннолетнему члену его семьи уведомление о задолженности, а также предупреждение.

В случае неявки должника для выяснения причин неуплаты и непогашения задолженности в установленный уведомлением срок ему направляется предупреждение.

Уведомление и предупреждение составляются в двух экземплярах, один из которых хранится в делопроизводстве управляющей организации, другой направляется должнику заказным письмом с уведомлением о вручении.

Рекомендации по оформлению уведомления и предупреждения. Уведомление и предупреждение должны содержать следующие сведения:

- 1) от кого направляется уведомление (предупреждение):
 - наименование управляющей организации;
 - адрес (с индексом) управляющей организации;
 - дата составления документа, исходящий номер;
 - кому направляется документ (Ф.И.О., адрес (с индексом));
 - размер основной задолженности;

- 2) разъяснение, что управляющая организация имеет договорные обязательства перед ресурсоснабжающими, эксплуатационными и другими организациями и в случае невыполнения обязательства будет нести финансовую ответственность перед ними;

- 3) предупреждение о том, что при непогашении задолженности будет взыскиваться неуплаченная сумма и пени в 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно;

- 4) предложение прибыть в бухгалтерию для выяснения причин неуплаты;

- 5) срок погашения задолженности;

- 6) рекомендация обратиться должнику в отдел жилищных субсидий района при наличии оснований для получения субсидий;

- 7) предложение добровольно погасить задолженность;

- 8) подпись с указанием фамилии и инициалов руководителя управляющей организации и главного бухгалтера;

- 9) печать управляющей организации.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Уважаемый(ая) _____!

Напоминаем Вам, что на «__» _____ г. задолженность по оплате предоставленных Вам услуг _____ (электроснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения) составляет _____ рублей __ копеек.

«_____» (наименование Исполнителя) доводит до Вашего сведения, что на основании Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» Исполнитель имеет право приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после получения данного Предупреждения.

Просим Вас погасить задолженность в срок до «__» _____ г.

Оплату долга можно произвести по адресу:

_____, часы работы _____, тел.: _____

Наименование Исполнителя

Подпись

Отметка о получении:

Дата _____

Подпись _____ / _____ /

Сидорову В. Ф.
140180, Московская область,
г. Жуковский, ул. Строительная, д.14 кор.4, кв.1

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уважаемый Владимир Федорович!

Общество с ограниченной ответственностью «Зодчий» доводит до Вашего сведения, что у Вас на 01 января 2007 года существует задолженность по договору № 46 от 03.10.2005 г. по оказанию коммунальных и эксплуатационных услуг в размере _____ (_____) рублей.

Согласно ст. 155 Жилищного кодекса РФ и п. 2.3.2. договора № 46 от 03.10.2005 г. определен срок оплаты выставленных платежей (по договору) — ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Предлагаем Вам погасить образовавшуюся задолженность в течение одного месяца с момента получения настоящего уведомления.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г., определен порядок ограничения или приостановления в предоставляемых коммунальных услугах в случае несвоевременной или неполной их оплаты.

В случае непогашения задолженности в указанный срок, ООО «Зодчий» оставляет за собой право обратиться в суд для принудительного взыскания с Вас вышеуказанной задолженности, а так же пени в соответствии с п.4.1. договора № 46 от 03.10.2005 г.

Генеральный директор
ООО «УО «Зодчий»

Обращение в суд. Исковое заявление:

В суд по месту жительства должника (ст. 28 ГПК РФ) в письменной форме подается исковое заявление о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

Дела по имущественным спорам при цене иска, не превышающей 500 минимальных размеров оплаты труда, установленных федеральным законом на день подачи заявления, рассматривает в качестве суда первой инстанции мировой судья (ст. 23 ГПК РФ). Дела по имущественным спорам при цене иска, превышающей 500 минимальных размеров оплаты труда, установленных федеральным законом на день подачи заявления, рассматриваются в качестве суда первой инстанции районным судом.

Требования к форме и содержанию искового заявления установлены ст. 131 ГПК РФ. В исковом заявлении должны быть указаны:

- 1) наименование суда, в который подается заявление;
- 2) наименование истца, его место жительства или, если истцом является организация, ее место нахождения, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;
- 3) наименование ответчика, его место жительства или, если ответчиком является организация, ее место нахождения;
- 4) в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования;
- 5) обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;
- 6) цена иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм;
- 7) сведения о соблюдении досудебного порядка обращения к ответчику, если это установлено федеральным законом или предусмотрено договором сторон;
- 8) перечень прилагаемых к заявлению документов. В заявлении могут быть указаны номера телефонов, факсов, адреса электронной почты истца, его представителя, ответчика, иные сведения, имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела, а также изложены ходатайства истца.

Должностные лица управляющей организации, имеющие право подписи без специальных полномочий, подписывают исковое заявление с приложением документов, подтверждающих их полномочия. Если исковое заявление подается и подписывается представителем управляющей организации, не имеющим права подписи

без специальных полномочий, то в приложении к заявлению должна быть доверенность на участие в судебном процессе с полномочиями на подписание и подачу искового заявления в суд.

Исковое заявление составляется в нескольких экземплярах: для суда, по числу ответчиков, и один экземпляр хранится в делопроизводстве управляющей организации.

В соответствии ст. 132 ГПК РФ к исковому заявлению прилагаются:

- его копии в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц;
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;
- доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия представителя истца;
- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, копии этих документов для ответчиков и третьих лиц, если копии у них отсутствуют;
- текст опубликованного нормативного правового акта в случае его оспаривания;
- доказательство, подтверждающее выполнение обязательного досудебного порядка урегулирования спора, если такой порядок предусмотрен федеральным законом или договором;
- расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы, подписанный истцом, его представителем, с копиями в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц.

Форма 9.3

Мировому судье участка _____

(название АТО)

Истец: _____

(наименование организации, адрес)

Представитель истца: _____

(Ф.И.О., адрес)

Ответчик(и): _____

(Ф.И.О., адрес каждого ответчика)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг

«__» _____ года между **Истцом** и **Ответчиком** по настоящему иску был заключен договор № _____ (копия договора прилагается).

Согласно пункту ____ этого договора исполнитель (далее — **Истец**) поставляет услуги _____ (наименование коммунальной услуги), а гражданин (далее — **Ответчик**) оплачивает поставленную услугу не позднее ____ числа каждого месяца. В соответствии с пунктом ____ договора, п. __ Распоряжения № __ от «__» _____ г. администрации г. _____, стоимость услуги за месяц составляет _____ (_____) рублей ____ копеек исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

В соответствии со ст. 153 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 1 ст. 425 ГК РФ, Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Обязанность по внесению платы за услуги _____ (наименование коммунальной услуги) возникла у **Ответчика** с момента заключения договора на поставку коммунальных услуг (п. __ Договора), то есть, с «__» _____ г.

С «__» _____ года **Ответчик** не производил оплату услуги _____ (наименование коммунальной услуги). В соответствии с п. ____ Договора на поставку коммунальных услуг, **Истец** начал процедуру судебного урегулирования спора, так как срок просрочки оплаты **Ответчиком** поставленных ему коммунальных услуг составил более ____ месяцев.

До начала судебного порядка урегулирования спора, **Истец** неоднократно направлял в адрес **Ответчика** заказные письма с напоминанием-предупреждением об оплате коммунальных услуг (копии писем прилагаются).

Таким образом, **Ответчик** не исполнил принятые на себя обязательства по Договору № __ от «__» _____ г.

На основании статьи ч. 14 ст. 155 ЖК РФ **Ответчик** обязан уплатить **Истцу** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ,

действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Поскольку **Ответчик** с «__» _____ года не производил оплату предоставляемой ему услуги, он обязан уплатить **Истцу** задолженность по оплате в размере _____ (_____) руб-лей, а также пени за каждый день просрочки в размере _____ (_____) рублей (расчет прилагается).

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст.ст. 394, 395, 405 ГК РФ, ст. ст. 153, 155 ЖК РФ, ст.ст. 3, 22, 23, 28, 98, 131, 132 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Взыскать с _____, **Ответчика** в пользу **Истца** задолженность по оплате коммунальных услуг в размере _____ (_____) рублей ____ копеек.

2. Взыскать с _____, **Ответчика** в пользу **Истца** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3. Взыскать с _____, **Ответчика** в пользу **Истца** сумму уплаченной госпошлины в размере _____ (_____) рублей.

Цена иска — _____ рублей _____ копеек.

Приложение:

1. Копия договора № ____ от «__» _____ года.
2. Копия письма в адрес **Ответчика** с напоминанием об истечении срока оплаты поставленной коммунальной услуги от «__» _____ года.
3. Копия письма в адрес **Ответчика** с напоминанием об истечении срока оплаты поставленной коммунальной услуги от «__» _____ года.
4. Копия письма в адрес **Ответчика** с предупреждением о прекращении поставки коммунальной услуги от «__» _____ года.
5. Квитанция об уплате госпошлины.
6. Доверенность, удостоверяющая полномочия представителя истца.
7. Копия искового заявления для ответчика (копии исковых заявлений по числу ответчиков).
8. Расчет взыскиваемой суммы, подписанный представителем **Истца**, с копией для **Ответчика**.
9. Документы, устанавливающие задолженность по оплате коммунальных услуг, с указанием суммы и периода, за который она образовалась (копия счета, направленного **Ответчику**, с отметкой **Истца** о непогашении задолженности, расчетная книжка, акт выверки расчетов, подписанный сторонами и т. п.).
10. Копия лицевого счета **Ответчика**.

Представитель истца _____

«__» _____ года

Государственная пошлина с искового заявления о взыскании обязательных платежей

Исковое заявление о взыскании задолженности оплачивается государственной пошлиной, размер которой определяется в соответствии со ст. 333 НК РФ.

По делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, мировыми судьями, размер государственной пошлины при подаче искового заявления имущественного характера, подлежащего оценке, зависит от цены иска (таблица 3.6.)

Таблица 9.4

Соотношение цены иска и размера государственной пошлины

| Цена иска, руб. | Размер государственной пошлины |
|-----------------------|--|
| До 10 000 | 4% цены иска, но не менее 200 руб. |
| От 10 001 до 50 000 | 400 руб. плюс 3% суммы, превышающей 10 000 руб. |
| От 50 001 до 100 000 | 1600 руб. плюс 2% суммы, превышающей 50 000 руб. |
| От 100 001 до 500 000 | 2600 руб. плюс 1% суммы, превышающей 100 000 руб. |
| Свыше 500 000 | 6600 руб. плюс 0,5% суммы, превышающей 500 000 руб., но не более 20 000 руб. |

Цена иска о взыскании денежных средств определяется взыскиваемой денежной суммой (ст. 91 ГПК РФ). При взыскании обязательных платежей цена иска включает сумму задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, пени с просроченной суммы обязательных платежей, оплату услуг представителя управляющей организации в суде, а также другие расходы, связанные с обращением в суд.

Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела, в т. ч. и расходов на оплату услуг представителей.

В случае если иск удовлетворен частично, судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику — пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Обеспечение иска

Одновременно с подачей искового заявления в суд подается заявление об обеспечении иска, поскольку за время судебного разбирательства должник может заложить, спрятать или продать принадлежащее ему имущество и решение суда в этом случае исполнено не будет.

Заявление об обеспечении иска рассматривается в день его поступления в суд без извещения ответчика, других лиц, участвующих в деле. О принятии мер по обеспечению иска судья или суд выносит определение.

Обеспечение иска регламентируется гл. 13 ГПК РФ.

Согласно ст. 140 ГПК РФ мерами по обеспечению иска могут быть:

- 1) наложение ареста на имущество, принадлежащее ответчику и находящееся у него или других лиц;
- 2) запрещение ответчику совершать определенные действия;
- 3) запрещение другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора, в т. ч. передавать имущество ответчику или выполнять по отношению к нему иные обязательства;
- 4) приостановление реализации имущества в случае предъявления иска об освобождении имущества от ареста (исключении из описи);
- 5) приостановление взыскания по исполнительному документу, оспариваемому должником в судебном порядке.

В необходимых случаях судья или суд может принять иные меры по обеспечению иска. Может быть допущено несколько мер по обеспечению иска.

Однако необходимо помнить, что в соответствии со ст. 146 ГПК РФ судья или суд, допуская обеспечение иска, может потребовать от истца предоставления обеспечения возможных для ответчика убытков. Ответчик после вступления в законную силу решения суда, которым в иске отказано, вправе предъявить к истцу иск о возмещении убытков, причиненных ему мерами по обеспечению иска, принятыми по просьбе истца.

В _____ суд г. _____

От _____
(наименование управляющей организации)

_____ (почтовый индекс, адрес)

Процессуальное положение: (Истец)

Заявление об обеспечении иска

_____ обратился
в _____ суд
(наименование управляющей организации)

г. _____ с иском к _____

_____ (фамилия, имя, отчество неплательщика)

о взыскании задолженности по оплате жилья, жилищно-коммунальных, прочих услуг и пени.

Ответчик проживает по адресу: _____

_____ (почтовый индекс, адрес)

С « ____ » _____ 200 ____ г. Ответчик не производит оплату жилья, жилищно-коммунальных и прочих услуг. Сумма задолженности за указанный период составляет _____ (_____) руб. _____ коп.,
(сумма прописью)

а также пени _____ (_____) руб. _____ коп.
(сумма прописью)

В связи с тем, что непринятие мер может затруднить или сделать невозможным исполнение решение суда, в соответствии со ст. 139-141 Гражданского процессуального кодекса РФ прошу в обеспечение иска наложить арест на имущество должника, находящегося в квартире по адресу:

_____ (если Истцу известно другое имущество, находящееся в собственности должника, то перечислить имущество, подлежащее аресту).

Дата _____ Подпись _____

Вручение ответчику повестки в суд

После принятия искового заявления и возбуждения гражданского производства суд извещает стороны (истца и ответчика) о времени, дне и месте подготовки к судебному разбирательству, а впоследствии — о времени, дне и месте непосредственно судебного разбирательства.

В случае неявки в судебное заседание ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, не сообщившего об уважительных причинах неявки и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие, дело может быть рассмотрено в порядке заочного производства (гл. 22 ГПК РФ), если истец против этого не возражает.

Однако должники намеренно затягивают судебное разбирательство, не являясь в судебное заседание и отказываясь расписываться в получении повестки в суд.

В этом случае следует знать: ст. 115 ГПК РФ предусмотрено, что судья может с согласия лица, участвующего в деле (в нашем случае это управляющая организация), выдать ему на руки судебную повестку или иное судебное извещение для вручения их другому извещаемому или вызываемому в суд лицу (должнику). Лицо, которому судья поручил доставить судебную повестку или иное судебное извещение, обязано возвратить в суд корешок судебной повестки или копию иного судебного извещения с распиской адресата в их получении.

Если должник отказывается принять судебную повестку или иное судебное извещение, то управляющая организация в соответствии со ст. 117 ГПК РФ делает соответствующую отметку на судебной повестке или ином судебном извещении, которые возвращаются в суд.

Исходя из практики помимо отметки на судебной повестке управляющей организации рекомендуется составить акт об отказе в принятии повестки.

Должник, отказавшийся принять судебную повестку или иное судебное извещение, считается извещенным о времени и месте судебного разбирательства или совершения отдельного процессуального действия.

Акт об отказе в принятии повестки

г. _____ «___» _____ 200__ г.

Настоящий акт составлен в том, что в соответствии с поручением суда о вручении _____ судебной повестки комиссия в составе

(Ф.И.О. ответчика)
« ___» _____ 200__ г. обратилась к _____,
(Ф.И.О. ответчика)
проживающему (ей) по адресу: _____,
(почтовый индекс, адрес), с просьбой
расписаться о получении судебной повестки в _____ суд
г. _____.

От принятия судебной повестки _____ отказался (лась).

О возбуждении гражданского дела по иску _____
(наименование управляющей организации)

о взыскании задолженности по оплате жилья, жилищно-коммунальных и прочих услуг, а также о дне и месте судебного заседания (подготовки к судебному заседанию) извещен(а).

Подписи членов комиссии:

(Ф.И.О.) (подпись)

(Ф.И.О.) (подпись)

(Ф.И.О.) (подпись)

заверены мной _____
(должность руководителя управляющей организации) (подпись) (Ф.И.О)

М.П.

Решение суда

Суд выносит решение в присутствии ответчика, а заочное решение может быть вынесено в отсутствие ответчика, извещенного надлежащим образом.

Копия заочного решения суда высылается ответчику не позднее чем в течение трех дней со дня его принятия с уведомлением о вручении.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в кассационном порядке, заочное решение мирового судьи — в апелляционном порядке в течение 10 дней по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, — в течение 10 дней со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления (ст. 237 ГПК РФ).

Решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное или кассационное обжалование, если они не были обжалованы.

Апелляционные жалоба, представление могут быть поданы в течение 10 дней со дня принятия мировым судьей решения в окончательной форме (ст. 321 ГПК РФ).

Кассационные жалоба, представление могут быть поданы в течение 10 дней со дня принятия решения судом в окончательной форме (ст. 338 ГПК РФ).

В случае подачи апелляционной жалобы решение мирового судьи вступает в законную силу после рассмотрения районным судом этой жалобы, если обжалуемое решение суда не отменено. Если решением районного суда отменено или изменено решение мирового судьи и принято новое решение, оно вступает в законную силу немедленно.

В случае подачи кассационной жалобы решение суда, если оно не отменено, вступает в законную силу после рассмотрения дела судом кассационной инстанции.

После вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же иски, требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

В случае если после вступления в законную силу решения суда, на основании которого с ответчика взыскиваются периодические платежи, изменяются обстоятельства, влияющие на определение размера платежей или их продолжительность, каждая сторона путем предъявления нового иска вправе требовать изменения размера и сроков платежей (ст. 209 ГПК РФ).

По заявлению взыскателя суд, рассмотревший дело, может произвести индексацию взысканных судом денежных сумм на день исполнения решения суда.

Заявление рассматривается в судебном заседании. Лица, участвующие в деле, извещаются о времени и месте судебного заседания, однако их неявка не является препятствием к разрешению вопроса об индексации присужденных денежных сумм (ст. 208 ГПК РФ).

Форма 9.7

Решение (заочное)

Именем Российской Федерации

« ____ » _____ 200__ г. г. _____

Мировой судья судебного участка № ____ _____ района
г. _____, рассмотрев в открытом судебном заседании

(фамилия, имя, отчество)

гражданское дело по иску Управляющей организации « _____ »
к _____

(фамилия, имя, отчество)

о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, возмещении судебных расходов установил:

Управляющая организация « _____ » обратилась в суд с иском
к _____

(фамилия, имя, отчество)

о взыскании денежной суммы задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в размере _____ (_____) руб. ____ коп.,
(сумма прописью)

мотивируя тем, что Ответчик является собственником квартиры и имеет задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг с _____ г.
по настоящее время в размере _____ (_____) руб. ____ коп.,

(сумма прописью)

а также пени за просрочку платежей в размере _____ (_____) руб. ____ коп. Ответчику

(сумма прописью)

направлялись уведомления о необходимости добровольно уплатить долг, однако данное требование выполнено не было.

В судебном заседании представитель Истца требования поддержал.

Ответчик о рассмотрении дела извещен в установленном законом порядке, в суд не явился, возражения на иск не представил.

Суд, выслушав объяснения представителя Истца, изучив материалы дела, приходит к выводу об удовлетворении иска по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 6 ст. 155 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Управляющей организацией.

В соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты на день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

Как видно из материалов дела, _____ является собственником квартиры и с _____ г. по _____ г. имеет задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в размере _____ руб. ___ коп.

согласно представленному расчету, а также пени за просрочку платежей в размере _____ руб. ___ коп., взыскание которой

определено ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ. На предложения Истца добровольно погасить указанную задолженность никаких действий по уплате долга не предпринял.

Расходы Истца по оплате государственной пошлины и своего представителя в суде в размере _____ руб. ___ коп.,

соответственно, подтверждены материалами дела. В соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

На основании изложенного, ч. 1 ст. 153, ч. 6 и 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, руководствуясь ст. 98, 194-198, 234, 235 Гражданского процессуального кодекса РФ суд решил:

Взыскать с _____ в пользу Управляющей организации «_____» в счет оплаты жилого помещения и коммунальных услуг денежную сумму в размере _____ руб. ___ коп., пени за просрочку платежей в размере _____ руб. ___ коп.

Всего _____ руб. ___ коп.,
судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере _____ руб. ___ коп. и помощь представителя Истца в суде в размере _____ руб. ___ коп. Всего взыскать _____ руб. ___ коп.

Решение может быть обжаловано в _____ суд г. _____ в течение 10 дней.

Ответчик вправе подавать заявление о пересмотре заочного решения через мирового судью судебного участка № _____ района г. _____ в течении 10 дней.
(фамилия, имя, отчество)

Исполнение решение суда.

Исполнение решения суда производится в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.97 № -119-ФЗ «Об исполнительном производстве». После вступления в законную силу решения суда взыскателю выдается исполнительный лист.

В исполнительном документе обязательно должны быть указаны:

- 1) наименование суда или другого органа, выдавшего исполнительный документ;
- 2) дело или материалы, по которым выдан исполнительный документ, и их номера;
- 3) дата принятия судебного акта или акта другого органа, подлежащего исполнению;
- 4) наименования взыскателя-организации и должника-организации, их адреса; фамилия, имя, отчество взыскателя-гражданина и должника-гражданина, их место жительства, дата и место рождения должника-гражданина, а также место его работы;
- 5) резолютивная часть судебного акта или акта другого органа;
- 6) дата вступления в силу судебного акта или акта другого органа;
- 7) дата выдачи исполнительного документа и срок предъявления его к исполнению.

Исполнительный документ, выданный на основании судебного акта, подписывается судьей и заверяется гербовой печатью суда (ст. 8).

Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов судов общей юрисдикции, могут быть предъявлены к исполнению в течение трех лет (ст. 14).

Судебный пристав-исполнитель обязан принять к исполнению исполнительный документ от суда или другого органа, его выдавшего.

го, либо взыскателя и возбудить исполнительное производство, если не истек срок предъявления исполнительного документа к исполнению и данный документ соответствует вышеназванным требованиям.

Судебный пристав-исполнитель в трехдневный срок со дня поступления к нему исполнительного документа выносит постановление о возбуждении исполнительного производства.

Копия постановления о возбуждении исполнительного производства не позднее следующего дня после дня его вынесения направляется взыскателю, должнику, а также в суд или другой орган, выдавший исполнительный документ.

В целях обеспечения исполнения исполнительного документа по имущественным взысканиям по заявлению взыскателя судебный пристав-исполнитель одновременно с вынесением постановления о возбуждении исполнительного производства вправе произвести опись имущества должника и наложить на него арест, о чем указывается в этом постановлении.

Постановление о возбуждении исполнительного производства может быть обжаловано в соответствующий суд в 10-дневный срок.

Судебный пристав-исполнитель возвращает исполнительный документ взыскателю в трехдневный срок со дня его поступления, если он направлен в соответствующее подразделение с нарушением срока предъявления его к исполнению, либо в суд или другой орган, выдавший исполнительный документ, в случае несоответствия его вышеназванным требованиям.

Судебный пристав-исполнитель не позднее следующего дня после дня вынесения постановления о возвращении исполнительного документа направляет его копию взыскателю, в суд или другой орган, выдавший исполнительный документ.

В случае устранения допущенных нарушений в установленный срок исполнительный документ считается поступившим в день первоначального поступления судебному приставу-исполнителю.

Нарушение срока, установленного для устранения допущенных нарушений, не препятствует вторичному направлению исполнительного документа судебному приставу-исполнителю в общем порядке после устранения этих нарушений.

Постановление о возвращении исполнительного документа может быть обжаловано в соответствующий суд в 10-дневный срок.

Если должником является физическое лицо (далее — гражданин), то исполнительные действия совершаются судебным приставом-исполнителем по месту его жительства, месту его работы или месту нахождения его имущества. Если в процессе исполнения исполнительного документа изменились место жительства должника, место его работы

или место его нахождения либо выяснилось, что имущество должника, на которое можно обратить взыскание, по прежнему месту нахождения отсутствует или его недостаточно для удовлетворения требований взыскателя, судебный пристав-исполнитель незамедлительно составляет об этом акт и не позднее следующего дня после дня его составления направляет исполнительный документ вместе с копией этого акта судебному приставу-исполнителю по новым месту жительства должника, месту его работы, месту его нахождения либо по новому месту нахождения имущества должника, о чем одновременно извещает взыскателя, суд или другой орган, выдавший исполнительный документ (ст. 11).

Исполнительные действия должны быть совершены, и требования, содержащиеся в исполнительном документе, исполнены судебным приставом-исполнителем в двухмесячный срок со дня поступления к нему исполнительного документа (форма 9.8).

Форма 9.8

Исполнительный лист № ____

Мировой судья судебного участка № ____ района
(полное наименование суда)
г. _____
_____ «_____» _____ 200__ г. рассмотрев дело № ____
(фамилия, имя, отчество)
по иску Управляющей организации «_____» к _____
(фамилия, имя, отчество)

о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Суд решил: взыскать с _____ в пользу Управляющей организации
(фамилия, имя, отчество)
«_____» в счет оплаты жилого помещения и коммунальных услуг денежную сумму в размере _____ (_____) руб. ____ коп., пени за просрочку платежей в размере _____ (_____) руб. ____ коп.,
(сумма прописью)
судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере _____ (_____) руб. ____ коп. и услуг
(сумма прописью)
представителя Истца в размере _____ (_____) руб. ____ коп.
(сумма прописью)

Решение суда вступило в законную силу _____

(«вступило в законную силу» - указать дату, «подлежит немедленному исполнению» — указать на основании какой статьи ГПК РФ)

Согласно ст. 14 Федерального закона «О судебных приставах», предъявляемые судебными приставами — исполнителями требования по исполнению судебных приговоров, решений и определений обязательны для всех органов, организаций, должностных лиц и граждан на территории Российской Федерации.

На основании этого суд приказывает всем должностным лицам и гражданам, к которым это относится, точно и своевременно исполнять решения суда.

За невыполнение гражданами и должностными лицами законных требований судебного пристава-исполнителя и нарушение законодательства Российской Федерации об исполнительном производстве, а равно за утрату исполнительного документа либо несвоевременное его отправление, представление недостоверных сведений о доходах и об имущественном положении должника, а также несообщении должником об увольнении с работы, о новом месте работы или месте жительства виновные граждане и должностные лица подвергаются судебным приставам-исполнителям штрафу в размере до ста минимальных размеров оплаты труда, а за уклонение без уважительных причин от явки по вызову судебного пристава-исполнителя или к месту совершения исполнительных действий — приводу, о чем выносится соответствующее постановление (ст. 87 Федерального закона от 21.07.97 № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Фамилия, имя, отчество (полное наименование) должника, дата и место рождения: _____, _____. г.р., г. _____.

Адрес (постоянное или последнее место жительства) должника:
г. _____, _____, д. № ____, кв. № ____.

Наименование и адрес предприятия, учреждения или организации, в которой должник работает (Или наименование и адрес места заключения):
_____.

Фамилия, имя и отчество (полное наименование) взыскателя и его адрес:
Управляющая организация «_____», _____, г. _____, д. № ____.

Исполнительный лист выдан « ____ » _____ 200__ г.

Мировой судья: _____ (_____)

Секретарь _____ (_____)

Срок предъявления исполнительного листа к исполнению — три года со дня вступления решения суда в законную силу.

Отметка судебного пристава-исполнителя об исполнении решения суда или о возвращении исполнительного листа с указанием причин возвращения:

1. _____.
2. _____.
3. _____.

Меры принудительного исполнения

Мерами принудительного исполнения являются:

- 1) обращение взыскания на имущество должника путем наложения ареста на имущество и его реализации;
- 2) обращение взыскания на заработную плату, пенсию, стипендию и иные виды доходов должника;
- 3) обращение взыскания на денежные средства и иное имущество должника, находящиеся у других лиц;
- 4) изъятие у должника и передача взыскателю определенных предметов, указанных в исполнительном документе;
- 5) иные меры, предпринимаемые в соответствии с настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами, обеспечивающие исполнение исполнительного документа (ст. 45).

Обращение взыскания на имущество должника состоит из его ареста (описи), изъятия и принудительной реализации.

Арест на имущество должника налагается не позднее одного месяца со дня вручения должнику постановления о возбуждении исполнительного производства, а в необходимых случаях — одновременно с его вручением (ст. 51).

Взыскание по исполнительным документам обращается в первую очередь на денежные средства должника в рублях и иностранной валюте и иные ценности, в т. ч. находящиеся в банках и иных кредитных организациях.

Наличные денежные средства, обнаруженные у должника, изымаются.

При отсутствии у должника денежных средств, достаточных для удовлетворения требований взыскателя, взыскание обращается на иное принадлежащее должнику имущество, за исключением имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание.

Взыскание на имущество должника, в т. ч. на денежные средства и иные ценности, находящиеся в наличности либо на счетах и во вкладах или на хранении в банках и иных кредитных организациях, обращается в том размере и объеме, которые необходимы для исполнения исполнительного документа с учетом взыскания исполнительского сбора и расходов по совершению исполнительных действий.

В случае, когда должник имеет имущество, принадлежащее ему на праве общей собственности, взыскание обращается на его долю, определяемую в соответствии с федеральным законом.

Взыскание на заработную плату и иные виды доходов должника обращается при исполнении решений о взыскании периодических платежей, взыскании суммы, не превышающей двух минимальных размеров

оплаты труда, при отсутствии у должника имущества или недостаточности имущества для полного погашения взыскиваемых сумм.

При исполнении исполнительного документа с должника может быть удержано не более 50% заработной платы и приравненных к ней платежей и выдач до полного погашения взыскиваемых сумм.

При удержании из заработной платы и приравненных к ней платежей и выдач по нескольким исполнительным документам за работником должно быть сохранено 50% заработка.

Взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности:

- жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание;
- предметы обычной домашней обстановки и обихода, вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и др.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши;
- имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина-должника, за исключением предметов, стоимость которых превышает 100 минимальных размеров оплаты труда, установленных федеральным законом;
- продукты питания и деньги на общую сумму не менее трехкратной установленной величины прожиточного минимума самого гражданина-должника, лиц, находящихся на его иждивении, а в случае их нетрудоспособности — шестикратной установленной величины прожиточного минимума на каждого из указанных лиц;
- средства транспорта и другое необходимое гражданину-должнику в связи с его инвалидностью имущество;
- призы, государственные награды, почетные и памятные знаки, которыми награжден гражданин-должник (ст. 446 ГПК РФ).

Контрольные вопросы и задания

1. Назовите основные рекомендуемые меры по взысканию задолженности по обязательным платежам с собственников помещений
2. Кто является истцом в суде по делам о взыскании задолженности по обязательным платежам?

3. Кто может быть ответчиком в суде по делам о взыскании задолженности по обязательным платежам?

4. На кого возложена ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги?

5. Что включает плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения?

6. Взыскиваются ли помимо основной задолженности пени?

7. Кто устанавливает размер пени?

8. Как определяется цена иска о взыскании денежных средств?

9. Какие могут быть меры по обеспечению иска?

10. В течении какого времени исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов судов общей юрисдикции, могут быть предъявлены к исполнению?

11. Назовите меры принудительного исполнения?

12. На какое имущество не может быть обращено взыскание по исполнительным документам?

ТЕСТ

1. Взыскание задолженности по обязательным платежам осуществляется:

- а) Управляющей организацией совместно с органами внутренних дел;
- б) в судебном порядке в исковом производстве;
- в) органами местного самоуправления.

2. Истцом в суде по взысканию задолженности по обязательным платежам может выступать:

- а) бухгалтерия ТСЖ;
- б) орган местного самоуправления;
- в) управляющая организация.

3. Исковое заявление подается:

- а) в районный суд по месту жительства ответчика;
- б) в областной суд;
- в) в любой суд.

4. Ответчиком по данному делу могут быть:

- а) проживающие в данном помещении;
- б) только собственник;
- в) собственник, наниматель, арендатор.

5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения включает:

- а) плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- б) плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- в) плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

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

- а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;
- б) плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;
- в) плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества.

7. Досудебный порядок разрешения спора включает:

- а) направление должнику или совершеннолетнему члену его семьи уведомление о задолженности
- б) направление должнику или совершеннолетнему члену его семьи предупреждения о задолженности
- в) направление должнику или совершеннолетнему члену его семьи уведомление о задолженности и предупреждение

8. Дела по имущественным спорам рассматриваются в качестве суда первой инстанции районным судом при цене иска:

- а) не превышающей 500 минимальных размеров оплаты труда
- б) равной 500 минимальных размеров оплаты труда
- в) превышающей 500 минимальных размеров оплаты труда

9. Исполнительные листы, выдаваемые на основании судебных актов судов общей юрисдикции, могут быть предъявлены к исполнению в течение:

- а) года
- б) двух лет
- в) трех лет

10. К мерам принудительного исполнения относят:

- а) выселение из квартиры
- б) обращение взыскания на денежные средства и иное имущество должника, находящиеся у других лиц
- в) распродажа имущества

Библиографический список

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 23.07.2008) // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1. — 2014. — № 30.

2. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. 09.02.2009 г. // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32.

3. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 30.12.2008) // Собрание законодательства РФ. — 1996. — № 5.

4. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса: Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1 (часть 1). — ст. 36.

5. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями: постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 // Собрание законодательства РФ. — 2006. — № 5.

6. Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг: постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306 // Собрание законодательства РФ. — 2006 г. — № 22. — ст. 2338.

7. Стандарты управления многоквартирным домом: Методические материалы по управлению жилой недвижимостью — Управление; эксплуатация и обслуживание. -М.: Международный центр экономического развития, 2007.

8. Управление многоквартирными домами: практическое пособие / под общей ред. П. В.Сапрыкина — М.: АНО «Академия управления недвижимостью», 2006

9. Глисков А. Г. Управление многоквартирными домами (Справочник) — Ростов н/Д: Феникс, 2006.

10. Морозова Л. Л. и Морозова Е. Л. Товарищество собственников жилья. Управляющая организация СПб.: Издательство ООО «Актив», 2007.

11. Морозова Л. Л. и Морозова Е. Л. Порядок предоставления и оплаты коммунальных услуг-СПб.: Издательство ООО «Актив», 2007.

12. Жилищное право: Учебник для студентов вузов / под ред. И. А. Еремичева, П. В. Алексия, Ю. Ф. Беспалова. — 7-е изд., перераб. и доп. — М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2009.

13. Жуков Д. М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города: учебное пособие для высших учебных заведений — М.: Издательство ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003.

14. Коробко В. И. Экономика многоквартирного дома. Учеб. пос.-М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011.

15. Круглик С. И. Управление жилищной сферой городов России. — М.: ДЕАН, 2007.

16. Управление в городском хозяйстве: учебное пособие / Под ред. Сираждинова Р. Ж. — М.: КноРус, 2009. — 350 с.

17. Экономика жилищно-коммунального хозяйства: Учебное пособие. Под ред. доктора экон. наук, проф. Симионова Ю. Ф. — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2004.

Ответы к тестам

| Глава 1 | | | Глава 2 | | |
|---------|-------|-------|---------|------|-------|
| 1. б | 8. в | 15. в | 1. б | 4. в | 7. а |
| 2. в | 9. б | 16. б | 2. б | 5. б | 8. в |
| 3. в | 10. в | 17. в | 3. а | 6. б | |
| 4. в | 11. в | 18. в | Глава 4 | | |
| 5. б | 12. б | 19. а | 1. а | 5. в | 9. в |
| 6. в | 13. г | 20. а | 2. в | 6. б | 10. б |
| 7. б | 14. в | 21. в | 3. а | 7. б | 11. а |
| Глава 3 | | | 4. в | 8. б | 12. б |
| 1. а | 5. а | 9. б | Глава 6 | | |
| 2. б | 6. в | 10. а | 1. в | 3. в | 5. в |
| 3. а | 7. б | 11. б | 2. б | 4. а | |
| 4. в | 8. б | 12. в | | | |
| Глава 5 | | | Глава 7 | | |
| 1. б | 5. а | 9. б | 1. б | 5. б | 9. а |
| 2. в | 6. б | 10. б | 2. а | 6. а | 10. в |
| 3. б | 7. б | | 3. б | 7. а | |
| 4. в | 8. а | | 4. в | 8. б | |
| Глава 8 | | | Глава 9 | | |
| 1. а | 5. б | 9. в | 1. б | 5. в | 9. в |
| 2. а | 6. б | 10. в | 2. в | 6. б | 10. б |
| 3. в | 7. в | | 3. а | 7. в | |
| 4. б | 8. а | | 4. в | 8. а | |

Приложения

Приложение 1

Список правовых и нормативно-технических документов, использованных при разработке методических рекомендаций по определению тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда

| № п/п | Наименование документа | Кем и когда утвержден (разработан) |
|-------|---|--|
| 1 | Конституция Российской Федерации | Принята Всенародным голосованием 12.12.93 |
| 2 | Об основах федеральной жилищной политики | Федеральный закон РФ от 24.12.92 N 4218-1 с последующими изменениями и дополнениями |
| 3 | Положение о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли | Постановление Правительства Российской Федерации от 05.08.92 N 552 с последующими изменениями и дополнениями |
| 4 | О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг имерах по социальной защите населения | Постановление Правительства Российской Федерации от 02.08.99 N 887 |
| 5 | Концепция ценовой и тарифной политики в ЖКХ Российской Федерации | Утверждена первым заместителем Председателя Правительства РФ 29.01.99 |
| 6 | Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг от жилищно-коммунального хозяйства | Постановление Госстроя России 23.02.99 № 9 (ОАО "Институт экономики ЖКХ") |

| | | |
|----|---|--|
| 7 | СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений | Постановление Госстроя СССР от 16.05.89 № 78 с изменениями дополнениями Госстроя России от 13.07.90, 23.12.92 и 25.08.93 |
| 8 | СНиП 2.08.01-89. Жилые здания | Постановление Госстроя СССР от 16.05.89 № 78 с изменениями и дополнениями Госстроя России от 30.04.93 и 11.10.94 |
| 9 | Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда | Приказ Госстроя России от 26.12.97 № 17-139 (ГУП «Академия коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова») |
| 10 | Методические рекомендации по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности | Приказ Госстроя России от 30.12.99 № 170 (Центр исследования и разработок в городском хозяйстве ЗАО «Экополис») |
| 11 | ВСН 53-86 р. Правила оценки физического износа жилых зданий | Приказ Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 24.12.86 № 446 |
| 12 | ВСН 57-88 р. Положение по техническому обследованию жилых зданий | Приказ Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 6.07.88 № 191 |
| 13 | ВСН 58-88 р. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения | Приказ Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.88 № 312 |
| 14 | Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия. | ГОСТ Р 51617-2000 Постановление Госстандарта России от 19.06.2000 № 158-ст |
| 15 | Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах | Приказ Минстроя России от 26.08.98 № 59 |

| | | |
|----|--|--|
| 16 | Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (Часть 1, 2, 3, 4) | Приказ Госстроя России от 09.12.99 № 139 (Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ) |
| 17 | Рекомендации по определению численности работников Службы заказчикажилищно-коммунальных услуг (организации по управлению жилищным фондом) | Приказ Госстроя России от 26.03.99 №74 (Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ и Фонд «Институт экономики города») |
| 18 | Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержании и ремонте жилищного фонда (Часть 1, 2, 3) | Приказ Госстроя России от 22.08.2000 № 191 (Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ) |
| 19 | Рекомендации по определению нормативной численности работников, занятых расчетом, учетом и приемом платежей населения за жилищно-коммунальные услуги | Приказ Госстроя России от 15.08.2000 № 182 (Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ) |
| 20 | Методические рекомендации по организации оплаты труда в жилищно-коммунальном хозяйстве (практическое пособие) | Приказ Госстроя России от 31.03.99 № 81(Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ) |
| 21 | Методические указания по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда | Приказ Минстроя России от 02.12.96 № 17-152 |

Методические указания
для подготовки претендента
на осуществление предпринимательской деятельности
по управлению многоквартирными домами
к квалификационному экзамену

ВВЕДЕНИЕ

Согласно приказу Минстроя РФ от 05 декабря 2014 года №789/пр (приложение 4), претендент на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее — претендент) должен быть подготовлен по программе, состоящей из **200 вопросов** с последующим контролем в форме квалификационного экзамена.

На квалификационном экзамене претендент отвечает на тест, содержащий **100 вопросов**, выбранных квалификационной комиссией в случайном порядке, за отведенное время — не более 2 часов (в среднем — 72 секунды на каждый вопрос).

Для получения положительной оценки допускается только 14 правильных ответов из 100 вопросов.

В данном приложении изложены методические указания для самостоятельной работы претендента в форме **ответов** на все **200 вопросов** и **указаны ссылки** на соответствующие нормативно-правовые акты, технические регламенты и т.д.

Подробные ответы на многие вопросы читатель может найти в настоящем учебном пособии.

ИСТОЧНИКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТВЕТОВ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014) (29 декабря 2004 г.)
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ РФ.
3. Кодекс об административных правонарушениях РФ от 28.06.2014 № 173-ФЗ.
4. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ (редакция от 22.12.2014)
5. Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ».
6. Федеральный закон от 26 декабря 2008 года №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».
7. Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».
8. Федеральный закон от 4 мая 2011 года №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».
9. Федеральный закон от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
10. Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения».
11. Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. - №290.
12. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011. - №354.
13. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013. - №416.
14. Правила 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, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. - №491.

15. Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013. - №410.

16. Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010. - №731.

17. Основы ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 октября 2012 г. - №1075.

18. Основы ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2004 г. - №109.

19. Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. - №1301.

20. Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006. - №306.

21. Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 г. - №253.

22. Правила организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 августа 2012 г. - №808.

23. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. - №170.

24. Постановления Минтруд РФ, Минобрнауки РФ от 13.01.2003 №1/29 «Об утверждении Порядка обучения по охране труда и проверки знаний требований охраны труда работников организаций».

25. Приказ Госстроя РФ от 15.12.1999 №153 «Об утверждении Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации».

26. Приказ Минэнерго России от 12.03.2013 №103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду».

27. Приказ Минрегион России от 02.04.2013 №124 «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

28. ГОСТ 30494-96. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.

29. СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест, утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 №4690-88.

30. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденные Постановлением Главного Государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 №64 (СанПиН 2.1.2.2645-10).

31. СП 60.13330.2012. Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003» (утв. Приказом Минрегион России от 30.06.2012 №279).

32. СП 30.13330.2012. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*, утвержден Приказом Минрегион России от 29.12.2011 №626.

33. СП 61.13330.2012. Свод правил. Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов. Актуализированная редакция СНиП 41-03-2003, (утв. Приказом Минрегион России от 27.12.2011 №608).

34. Правила устройства электроустановок. Раздел 6. Электрическое освещение. Раздел 7. Электрооборудование специальных установок. Главы 7.1, 7.2, утв. Минтопэнерго РФ 06.10.1999.

ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ и ОТВЕТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

| | |
|---|---|
| Вопрос № 1 | |
| При способе управления управляющей организацией проект перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения: | |
| А | любым из собственников помещений в этом доме |
| Б | самой управляющей организацией Источник: п.5 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 |
| В | общим собранием собственников помещений многоквартирного дома |
| Вопрос № 2 | |
| Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется: | |
| А | Круглосуточно Источник: п.14 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 |
| Б | в соответствии с графиком, согласованным с органом местного самоуправления |
| В | в соответствии с режимом работы, утвержденным руководителем управляющей организации |

| | |
|---|---|
| Вопрос № 3 | |
| Каким нормативно-правовым актом установлены обязательные требования к вентиляции, кондиционированию и воздушному отоплению в многоквартирных домах: | |
| А | Сводом правил 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», утвержденных приказом Минрегиона России от 30 июня 2012 г. № 279 Источник: п. 4.1 «СП 60.13330.2012. Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003» (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 279) |
| Б | Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 |
| В | Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 |
| Вопрос № 4 | |
| Проведение экспертизы качества коммунальной услуги вправе инициировать: | |
| А | любой заинтересованный участник проверки качества коммунальной услуги Источник: п.110 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 |
| Б | потребитель, или по его заявлению — представитель государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представитель общественного объединения потребителей |
| В | потребитель или исполнитель коммунальных услуг |

| Вопрос № 5 | |
|---|---|
| Периодичность оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме: | |
| А | <p>определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации, при этом по решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации</p> <p>Источник: п.5 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290</p> |
| Б | <p>утверждается управляющей организацией самостоятельно, с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем</p> |
| В | <p>устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем, наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома</p> |

| Вопрос № 6 | |
|---|---|
| Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу: | |
| А | <p>совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды</p> <p>Источник: п.40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354</p> |
| Б | <p>отдельно за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальную услугу, потребляемую в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме</p> |
| В | <p>только плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении</p> |

| Вопрос № 7 | |
|---|---|
| Что включает в себя обязательный комплекс уборочных работ на общем имуществе в многоквартирном доме: | |
| А | сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом. Источник: п. 23 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 |
| Б | мытьё окон, тамбуров, холлов, коридоров лифтовых площадок, лестничных площадок и маршей, протирка подоконников, шкафов для электросчетчиков, проведение дератизации и дезинсекции по мере необходимости |
| В | уборка лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухая уборка и мойка пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов |

| Вопрос № 8 | |
|---|--|
| К чьей компетенции относится принятие решения о выдаче лицензии или отказе в ее выдаче соискателю лицензии: | |
| А | лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации Источник: пп.1 п. 4 ст. 201 Жилищного кодекса РФ |
| Б | руководителя органа государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации |
| В | Главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации |
| Вопрос № 9 | |
| Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется: | |
| А | привлекаемыми специализированными организациями Источник: п. 8 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 |
| Б | собственными силами управляющей организации |
| В | лицами, определенными решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме |

| Вопрос № 10 | |
|--|--|
| Что включает в себя обязательный комплекс уборочных работ на придомовой территории в теплый период: | |
| А | <p>подметание и уборка придомовой территории, очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома, уборка и выкашивание газонов, прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка</p> <p>Источник: п. 25 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290</p> |
| Б | <p>подметание и уборка на придомовой и межквартальной территории, очистка от мусора и промывка урн и уборка контейнерных площадок, установленных в квартале многоквартирного дома, уборка и выкашивание газонов, прочистка ливневой канализации, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезды, очистка металлических решеток и приемков</p> |
| В | <p>мытьё внешних стен жилого дома, мойка или поливка придомовых территорий, уборка газонов</p> |

| Вопрос № 11 | |
|--|--|
| Что включают в себя работы по вывозу бытовых отходов, в том числе жидких бытовых отходов: | |
| А | <p>незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I–IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.</p> <p>Источник: п. 26 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290</p> |
| Б | <p>вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 3 куб. метров; вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов; организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и др. и их передача в специализированные организации</p> |
| В | <p>вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 5 куб. метров; вывоз жидких бытовых отходов; организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и др. и их передача в специализированные организации по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов</p> |

| Вопрос № 12 | |
|---|--|
| Плата за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) может вноситься ресурсоснабжающим организациям: | |
| А | на основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Источник: п. 1 ст. 196 Жилищного кодекса РФ |
| Б | в соответствии с условиями договора поставки коммунального ресурса в целях предоставления коммунальных услуг, заключенного исполнителем коммунальных услуг и ресурсоснабжающей организацией |
| В | если собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно принял решение об указанном способе внесения платы |
| Вопрос № 13 | |
| Что должны обеспечить обязательные работы по пожарной безопасности в многоквартирном доме: | |
| А | осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты Источник: п.26 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 |
| Б | периодически проверять состояние пожарной безопасности мест общего пользования, состояние противопожарных средств защиты, контролировать содержание в надлежащем виде путей эвакуации |
| В | не допускать самовольного сооружения временных строений, установки автогаражей, организации стоянки автомобилей в противопожарных разрывах, на внутридомовых проездах |

| Вопрос № 14 | |
|---|--|
| С 1 января 2015 года осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии, если такая лицензия обязательна: | |
| А | влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей — от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц — от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей Источник: п. 1 ст. 14.1 КоАП РФ |
| Б | влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц — от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей |
| В | влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей |
| Вопрос № 15 | |
| Применяется ли Технический регламент о требованиях пожарной безопасности при техническом обслуживании и эксплуатации объектов защиты в многоквартирном доме: | |
| А | нет |
| Б | да, в части не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации |
| В | Да Источник: п. 1 п. 2. ст. 1 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» |

| Вопрос №16 | |
|--|---|
| Каким постановлением Правительства Российской Федерации устанавливается состав технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом: | |
| А | № 731 от 23 сентября 2010 г. |
| Б | № 354 от 6 мая 2011 г. |
| В | № 491 от 13 августа 2006 г. Источник: п. 24 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 |

| Вопрос № 17 | |
|---|--|
| При осуществлении лицензионного контроля применяются положения: | |
| А | Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Федерального закона от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» и Жилищного кодекса Российской Федерации Источник: п. 1 ст. 196 Жилищного кодекса РФ ВНИМАНИЕ: Формулировки вопроса не совсем корректна. Сама статья звучит так: К отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и положения Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». |
| Б | Жилищного кодекса Российской Федерации |
| В | Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и административного регламента органа государственного жилищного надзора по организации лицензионного контроля |
| Вопрос № 18 | |
| Может ли управляющая организация являться владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: | |
| А | да, с 1 января 2015 года Источник: пп. 3 п. 2 ст. 175 Жилищного кодекса РФ |
| Б | нет |
| В | Да |

| Вопрос № 19 | |
|---|--|
| Согласно Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (СанПиН 2.1.2.2645-10) площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом: | |
| А | не менее 20 метров, но не более 100 метров Источник: п. 8.2.5. Санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденных Постановлением Главного Государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 N 64 (СанПиН 2.1.2.2645-10) |
| Б | не менее 10 м, но не более 50 м |
| В | на 50 м |
| Вопрос № 20 | |
| Деятельность по управлению многоквартирными домами без лицензии не допускается с: | |
| А | 1 мая 2015 года Источник: п.1 ст.7 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» |
| Б | 1 сентября 2014 года |
| В | 1 января 2015 года |

| Вопрос № 21 | |
|---|---|
| Что не включается в стандарты управления многоквартирным домом: | |
| А | прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, а также их актуализация и восстановление (при необходимости) |
| Б | организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме |
| В | предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг Источник: п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 |
| Вопрос № 22 | |
| При какой численности работников в организации создается служба охраны труда или вводится должность специалиста по охране труда, имеющего соответствующую подготовку или опыт работы в этой области: | |
| А | численность работников которого превышает 50 человек Источник: ст.217 Трудового кодекса РФ |
| Б | численность работников которого превышает 30 человек |
| В | численность работников которого превышает 100 человек |

| Вопрос № 23 | |
|---|---|
| <p>На территории дворов жилых зданий можно ли размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок, кроме гостевых:</p> | |
| А | <p>Запрещается</p> <p>Источник: п. 2.10 Санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденных Постановлением Главного Государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64 (СанПиН 2.1.2.2645-10)</p> |
| Б | разрешается на основании решения органа местного самоуправления |
| В | разрешается на основании решения общего собрания собственников |
| Вопрос №24 | |
| <p>Обучение по охране труда, установленное Порядком обучения по охране труда и проверки знаний требований охраны труда работников организаций, утвержденным постановлением Минтруда России, Минобразования России от 13 января 2003 г. № 1/29 осуществляется:</p> | |
| А | <p>при поступлении на работу в течение первого месяца, далее — по мере необходимости, но не реже одного раза в три года</p> <p>Источник: п. 2.3.1 Постановления Минтруда РФ, Минобразования РФ от 13.01.2003 № 1/29 «Об утверждении Порядка обучения по охране труда и проверки знаний требований охраны труда работников организаций»</p> |
| Б | ежегодно |
| В | один раз в три года |

| Вопрос № 25 | |
|---|--|
| <p>Обучению по охране труда и проверке знаний требований охраны труда подлежат:</p> | |
| А | <p>все работники организации, в том числе ее руководитель</p> <p>Источник: п. 1.5 Постановления Минтруда РФ, Минобразования РФ от 13.01.2003 № 1/29 «Об утверждении Порядка обучения по охране труда и проверки знаний требований охраны труда работников организаций»</p> |
| Б | уполномоченный работодателем работник, осуществляющий функции по охране труда |
| В | руководитель организации |
| Вопрос № 26 | |
| <p>Каким документом устанавливаются требования к естественному и искусственному освещению на лестничных площадках, ступенях лестниц, в лифтовых холлах, поэтажных коридорах, вестибюлях, подвалах и чердаках многоквартирного дома:</p> | |
| А | постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 |
| Б | постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 |
| В | <p>Санитарно-эпидемиологическими требованиями к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (СанПиН 2.1.2.2645-10)</p> <p>Источник: п. 5.1–5.12 Санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденных Постановлением Главного Государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64 (СанПиН 2.1.2.2645-10)</p> |

| Вопрос № 27 | |
|---|--|
| Что является основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии: | |
| А | исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат Источник: п. 2 ст. 199 Жилищного кодекса РФ |
| Б | причинение вреда жизни и здоровью двух и более лиц |
| В | аннулирование квалификационного аттестата руководителя управляющей организации |
| Вопрос № 28 | |
| Кто осуществляет функции по охране труда при отсутствии у работодателя службы охраны труда, штатного специалиста по охране труда: | |
| А | работодатель — индивидуальный предприниматель (лично), руководитель организации, другой уполномоченный работодателем работник либо организация или специалист, оказывающие услуги в области охраны труда, привлекаемые работодателем по гражданско-правовому договору Источник: ст. 217 Трудового кодекса РФ |
| Б | осуществляет работодатель — индивидуальный предприниматель (лично) |
| В | уполномоченный работодателем работник либо организация или специалист, оказывающие услуги в области охраны труда, привлекаемые работодателем по гражданско-правовому договору |

| Вопрос № 29 | |
|---|---|
| Какая ответственность предусмотрена за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов: | |
| А | в виде административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц — от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц — от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей Источник: ст. 7.23.2 Кодекса об административных правонарушениях |
| Б | в виде административного штрафа на должностных лиц в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей — от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей |
| В | гражданско-правовая, в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом |

| Вопрос № 30 | |
|---|--|
| Среднемесячный объем потребления коммунального ресурса потребителем для определения размера платы в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, определяется: | |
| А | по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления — не менее 3 месяцев отопительного периода) Источник: п.59 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 |
| Б | по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 12 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 12 месяцев, — то за фактический период работы прибора учета |
| В | по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период 3-х последовательных календарных месяцев (для отопления — не менее 3 месяцев отопительного периода) |
| Вопрос № 31 | |
| К какой категории надежности теплоснабжения относятся потребители тепловой энергии в жилых зданиях: | |
| А | первой |
| Б | второй Источник: п. 1 Приложения № 1 к Правилам оценки готовности к отопительному периоду, утвержденным Приказом Минэнерго России № 103 от 12.03.2013 |
| В | Третьей |

| Вопрос № 32 | |
|---|--|
| При выявлении нарушений содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в отопительный период должно быть обеспечено: | |
| А | проведение незамедлительного ремонта Источник: Приложение № 2 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования», утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» |
| Б | разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |
| В | проведение восстановительных работ при условии включения данного вида работ в перечень услуг и работ, утвержденный собственниками помещений в многоквартирном доме |
| Вопрос № 33 | |
| Разрешается ли прокладка транзитных силовых кабелей через подвалы и технические подполья зданий: | |
| А | Запрещается Источник: п.7.1.42. «Правил устройства электроустановок. Раздел 6. Электрическое освещение. Раздел 7. Электрооборудование специальных установок. Главы 7.1, 7.2», утв. Минтопэнерго РФ 06.10.1999 |
| Б | разрешается в зависимости от технического состояния подвалов |
| В | Разрешается |

Вопрос № 34

Какие меры предусмотрены в случае, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

- | | |
|---|--|
| А | <p>наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие</p> <p>Источник: ст.90 Жилищного кодекса РФ</p> |
| Б | <p>наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения</p> |
| В | <p>нанимателю жилого помещения предоставляется субсидия на погашение задолженности</p> |

Вопрос № 35

В течение какого периода времени управляющая организация обязана хранить копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая все обновления) в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами:

- | | |
|---|--|
| А | <p>5 лет</p> <p>Источник: п. 15 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010</p> |
| Б | <p>3 лет</p> |
| В | <p>1 год</p> |

Вопрос № 36

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме:

- | | |
|---|--|
| А | <p>не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений</p> <p>Источник: п. 3 ст. 46 Жилищного кодекса РФ</p> |
| Б | <p>в течение месяца со дня проведения общего собрания</p> |
| В | <p>в срок, не превышающий семи дней с даты составления протокола общего собрания</p> |

Вопрос № 37

Что является основанием для отказа соискателю лицензии в предоставлении лицензии:

- | | |
|---|---|
| А | <p>несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям и наличие в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и (или) прилагаемых к нему документах недостоверной или искаженной информации</p> <p>Источник: п. 2 ст. 194 Жилищного кодекса РФ</p> |
| Б | <p>назначение судом в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата два и более раз административного наказания за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора</p> |
| В | <p>отсутствие у соискателя лицензии заключенных договоров управления многоквартирным домом на дату обращения с заявлением о предоставлении лицензии</p> |

| Вопрос № 38 | |
|--|--|
| В случае непроведения исполнителем коммунальных услуг проверки качества предоставляемых услуг в установленный срок, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы, потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя, который подписывается: | |
| А | не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом Источник: п. 110(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | потребителем, председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и не менее чем 2 собственниками жилых помещений в многоквартирном доме |
| В | потребителем, не менее чем 2 собственниками жилых помещений в многоквартирном доме и государственным жилищным инспектором |

| Вопрос № 39 | |
|---|--|
| Что должны обеспечить проводимые осмотры общего имущества многоквартирного дома: | |
| А | своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан Источник: пп. «а» п. 11 п. 24 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г. |
| Б | прохождение работ по контролю за состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем |
| В | выполнение минимального перечня услуг и работ, необходимого для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома. |

| Вопрос № 40 | |
|--|---|
| Какая работа является обязательной при подготовке систем теплоснабжения к отопительному сезону: | |
| А | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления Источник: п. 19 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 |
| Б | выявление повреждений и нарушений, проведение восстановительных работ |
| В | освидетельствование и диагностика оборудования, участвующего в обеспечении теплоснабжения в многоквартирном доме |
| Вопрос № 41 | |
| Какая допустимая продолжительность установлена для перерыва подачи горячей воды: | |
| А | 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа подряд Источник: п.4 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца |
| В | не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца и не более 16 часов одновременно |

| Вопрос № 42 | |
|--|---|
| Основными целями энергетического обследования являются: | |
| А | составление энергетического паспорта и разработка перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и проведение их стоимостной оценки |
| Б | получение объективных данных об объеме используемых энергетических ресурсов, определение показателей энергетической эффективности, определение потенциала энергосбережения и повышения энергетической эффективности, разработка перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и проведение их стоимостной оценки Источник: п. 2 ст. 15 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| В | получение сведений об оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов |
| Вопрос № 43 | |
| Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители по вопросам предусмотренных п. п. 4–5 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации: | |
| А | пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов |
| Б | более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Источник: п. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ |
| В | более чем семидесяти пятью процентами голосов от общего числа голосов |

| Вопрос № 44 | |
|---|--|
| Что является основанием для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по решению органа государственного жилищного надзора: | |
| А | решение лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации |
| Б | решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме |
| В | назначение судом в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата два и более раз административного наказания за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора Источник: п. 5 ст. 198 Жилищного кодекса РФ |
| Вопрос № 45 | |
| Допустимо ли установление льготных цен и тарифов на тепловую энергию для отдельных потребителей: | |
| А | в соответствии с законодательством субъектов Федерации |
| Б | нет |
| В | да, при условии компенсации разницы между установленным льготным тарифом и экономически обоснованным за счет бюджета субъекта Российской Федерации Источник: п. 52 Постановления Правительства Российской Федерации от 22 октября 2012 г. № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения» |

| Вопрос № 46 | |
|--|---|
| Каким документом утверждаются основания изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов: | |
| А | договором управления многоквартирным домом по согласованию между потребителем и управляющей организацией |
| Б | Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов Источник: Раздел IX Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| В | договором поставки коммунального ресурса в целях предоставления коммунальных услуг, заключенного исполнителем коммунальных услуг и ресурсоснабжающей организацией |

| Вопрос № 47 | |
|--|---|
| В какой срок владелец специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта: | |
| А | в течение пяти рабочих дней со дня составления протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации |
| Б | в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета Источник: п.1 ст.172 Жилищного кодекса РФ |
| В | в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего запроса от органа государственного жилищного надзора |
| Вопрос № 48 | |
| Каким постановлением Правительства Российской Федерации установлен порядок пользования газом в части обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования: | |
| А | № 410 от 14 мая 2013 г. |
| Б | № 354 от 6 мая 2011 г. |
| В | № 491 от 13 августа 2006 г. Источник: п. 1 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 |

| Вопрос № 49 | |
|--|--|
| В какие сроки должен быть устранен выявленный засор мусоропровода: | |
| А | Незамедлительно Источник: п. 14 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 |
| Б | согласно графика проведения работ на мусоропроводе |
| В | в течение суток после выявления засора |
| Вопрос № 50 | |
| Каким нормативно-правовым актом устанавливаются требования к тепловой изоляции наружной поверхности оборудования, трубопроводов, газоходов и воздухопроводов, расположенных в зданиях, сооружениях: | |
| А | постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 |
| Б | постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 |
| В | Сводом правил 61.13330.2012 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов Источник: «СП 61.13330.2012. Свод правил. Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов. Актуализированная редакция СНиП 41-03-2003», утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 № 608 |

| Вопрос № 51 | |
|---|---|
| В случае временного (более 5 полных календарных дней подряд) отсутствия потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы: | |
| А | за предоставленную потребителю в жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений Источник: п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 |
| Б | за все виды коммунальных услуг |
| В | за предоставленную потребителю в жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги газоснабжения, в случае, если степень благоустройства многоквартирного дома предусматривает централизованное газоснабжение |
| Вопрос № 52 | |
| Разрешена ли по внутридворовым проездам придомовой территории организация движения транзитного транспорта: | |
| А | Запрещена Источник: п. 2.5 Санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденных Постановлением Главного Государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64 (СанПиН 2.1.2.2645-10) |
| Б | разрешена |
| В | разрешена, на основании решения органа местного самоуправления |

| Вопрос № 53 | |
|---|--|
| Под раскрытием информации управляющей организацией понимается: | |
| А | предоставление информации по письменному запросу собственников помещений в многоквартирном доме, с которыми у такой организации заключен договор управления |
| Б | обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации Источник: п.м2 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 |
| В | опубликование информации в сети Интернет |

| Вопрос № 54 | |
|--|--|
| Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является: | |
| А | внешняя граница стены многоквартирного дома |
| Б | место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом Источник: п. 8 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 |
| В | первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков или первый запорно-регулирующий кран на отводах внутриквартирной разводки от стояков |

| Вопрос № 55 | |
|--|---|
| Предметом энергосервисного договора (контракта) является осуществление исполнителем: | |
| А | экономии энергетических ресурсов (в том числе в стоимостном выражении), которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора (контракта) |
| Б | установки и ввода в эксплуатацию приборов учета используемых энергетических ресурсов |
| В | действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком Источник: п. 1 ст. 19 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| Вопрос № 56 | |
| В каких многоквартирных домах собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома: | |
| А | в многоквартирном доме, в котором 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 Источник: п. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ |
| Б | в многоквартирном доме, в котором 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 двенадцать квартир |
| В | во всех многоквартирных домах, вне зависимости от способа управления |

| Вопрос № 57 | |
|--|--|
| В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 предоставление информации по письменному запросу осуществляется управляющей организацией: | |
| А | в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации Источник: п. 21 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 |
| Б | путем выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации с одновременным уведомлением органа государственного жилищного надзора |
| В | в 30-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления |

| Вопрос № 58 | |
|---|---|
| Может ли быть дополнен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт: | |
| А | не может, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержит только работы и услуги, предусмотренные частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации |
| Б | может, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть дополнен услугами и (или) работами, установленными нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации Источник: п. 2 ст. 166 Жилищного кодекса РФ |
| В | может, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть дополнен услугами и (или) работами, которые определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома |

| Вопрос № 59 | |
|--|---|
| Каким документом установлено требование по проведению мероприятий, направленных на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация): | |
| А | постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15 мая 2013 г. |
| Б | постановление Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г. |
| В | СанПиН 2.1.2.2645-10 Источник: п. 9.2 Санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, утвержденных Постановлением Главного Государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64 (СанПиН 2.1.2.2645-10) |
| Вопрос № 60 | |
| Допускается ли превышение нормативной температуры воздуха при определении качества коммунальной услуги отопления: | |
| А | нет |
| Б | да, допустимое превышение нормативной температуры — не более 4 °С Источник: п.14 Приложения N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 |
| В | да, допустимое превышение нормативной температуры – не более 8°С |

| Вопрос № 61 | |
|--|---|
| Повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги не допускается: | |
| А | выше предельных уровней роста тарифов на коммунальные услуги, утверждаемых Правительством Российской Федерации с учетом установленных нормативов потребления коммунальных услуг |
| Б | выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях, утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации Источник: п. 1 ст. 157.1 Жилищного кодекса РФ |
| В | выше предельного уровня, установленного органом местного самоуправления |
| Вопрос № 62 | |
| Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение: | |
| А | не более 3 минут Источник: п. 5 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не менее 10 минут |
| В | продолжительность нормативно не установлена, слив может продолжаться до тех пор, пока не будет зафиксировано соответствие температуры горячей воды требованиям законодательства |

| | |
|--|---|
| Вопрос № 63 | |
| Каким документом рекомендовано руководствоваться в мероприятиях по обеспечению сохранности и надлежащего ухода за зелеными насаждениями на придомовой территории: | |
| А | постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15 мая 2013 г. |
| Б | постановление Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г. |
| В | Правилами создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, утвержденными приказом Госстроя России № 153 от 15 декабря 1999 г. Источник: Приказ Госстроя РФ № 153 от 15.12.1999 «Об утверждении Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации» |
| Вопрос № 64 | |
| Что входит в понятие «жилищный фонд»: | |
| А | жилые дома |
| Б | квартиры, иные жилые помещения, пригодные для проживания |
| В | совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, находящихся на территории Российской Федерации Источник: п. 1 ст. 19 Жилищного кодекса РФ |

| | |
|--|---|
| Вопрос № 65 | |
| На какие формы собственности подразделяется жилищный фонд: | |
| А | частный, государственный, муниципальный Источник: п. 2 ст. 19 Жилищного кодекса РФ |
| Б | частный, муниципальный |
| В | государственный, частный, ведомственный |
| Вопрос № 66 | |
| Собственник помещений в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме в случае, если он: | |
| А | не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы Источник: п. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ |
| Б | принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения |
| В | принимал участие в этом собрании, однако таким решением нарушены его права и законные интересы |

| Вопрос № 67 | |
|---|---|
| Под переустройством жилого помещения понимается: | |
| А | установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт жилого помещения Источник: п. 1 ст. 25 Жилищного кодекса РФ |
| Б | изменение конфигурации, требующей внесения изменений в технический паспорт жилого помещения |
| В | установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно - технического, электрического или другого оборудования |
| Вопрос № 68 | |
| Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере: | |
| А | не более одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день, следующий за днем после наступления установленного срока оплаты |
| Б | не менее одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты |
| В | одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты Источник: п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ |

| Вопрос № 69 | |
|--|--|
| Кем осуществляется согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения: | |
| А | органом местного самоуправления Источник: пп. 7 п. 1 ст. 14 Жилищного кодекса РФ |
| Б | управляющей организацией |
| В | органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации при условии получения согласования переустройства и (или) перепланировки жилого помещения органом местного самоуправления |
| Вопрос № 70 | |
| Требования Федерального закона № 261-ФЗ от 23 ноября 2009 г. в части организации учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на объекты: | |
| А | ветхие, аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года Источник: п. 1 ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| Б | ветхие, аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту до 1 января 2012 года |
| В | Федеральный закон № 261-ФЗ от 23 ноября 2009 г. не содержит исключений в части организации учета используемых энергетических ресурсов |

| | |
|--|--|
| Вопрос № 71 | |
| В соответствии с каким постановлением Правительства Российской Федерации должно осуществляться раскрытие информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами: | |
| А | № 731 от 23 сентября 2010 г. Источник: п. 10 ст. 161 Жилищного кодекса РФ |
| Б | № 290 от 3 апреля 2013 г. |
| В | № 416 от 15 мая 2013 г. |
| Вопрос № 72 | |
| Уплачиваются ли взносы на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, который в установленном порядке признан аварийным, подлежащим сносу или реконструкции: | |
| А | уплачиваются |
| Б | не уплачиваются Источник: п.2 ст.169 Жилищного кодекса РФ |
| В | уплачиваются, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме приняло соответствующее решение |

| | |
|---|--|
| Вопрос № 73 | |
| Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся: | |
| А | собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом — лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы Источник: п. 13 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г. |
| Б | лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы |
| В | собственниками помещений с обязательным привлечением организации, осуществляющей строительно-техническую экспертизу |
| Вопрос № 74 | |
| Кто утверждает нормативы потребления коммунальных услуг: | |
| А | орган местного самоуправления |
| Б | орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации Источник: п. 3 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 306 от 23.05.2006 |
| В | ресурсоснабжающие организации |

| Вопрос № 75 | |
|---|---|
| Образование или ликвидация в многоквартирном доме товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива: | |
| А | не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги Источник: п. 3 ст. 157 Жилищного кодекса РФ |
| Б | является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги |
| В | изменение размера платы за коммунальные услуги в этом случае определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации |
| Вопрос № 76 | |
| Перепланировка жилого помещения представляет собой: | |
| А | установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения |
| Б | изменения конфигурации, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения Источник: п. 2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ |
| В | установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования |

| Вопрос № 77 | |
|--|--|
| Где в соответствии с требованиями Федерального закона № 261-ФЗ от 23 ноября 2009 г. должен быть размещен указатель класса объекта его энергетической эффективности многоквартирного дома: | |
| А | на фасаде многоквартирного дома Источник: п. 2 ст. 12 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| Б | в энергетическом паспорте |
| В | на фасаде многоквартирного дома и в техническом паспорте многоквартирного дома |

Вопрос № 78

Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна содержать:

А описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг) и стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.)

Источник:

п. 13 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010

Б стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.)

В укрупненные сметные нормативы в отношении каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.)

Вопрос № 79

При привлечении представителей для осуществления расчетов с собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям:

А не требуется

Источник:

п. 16 ст. 155 Жилищного кодекса РФ

Б требуется

В условие об обязательном получении согласия определяется в договоре управления многоквартирным домом

| Вопрос № 80 | |
|---|---|
| Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае: | |
| А | наличия у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального, или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги |
| Б | наличия у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального, или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги Источник: п. 118 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| В | наличия у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги |

| Вопрос № 81 | |
|---|--|
| В каком случае наниматель жилого помещения имеет право требовать от наймодателя уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя: | |
| А | при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг Источник: п. 2 ст. 66 Жилищного кодекса РФ |
| Б | при отсутствии субсидирования платы за пользование жилым помещением |
| В | при выселении из жилого помещения |
| Вопрос № 82 | |
| Сведения о назначении административного наказания в виде дисквалификации лицам, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, внесенные в реестр дисквалифицированных лиц: | |
| А | подлежат хранению в течение трех лет с даты их внесения Источник: п. 6 ст. 195 Жилищного кодекса РФ |
| Б | подлежат хранению в течение пяти лет с даты их внесения |
| В | подлежат хранению до истечения установленного судом срока дисквалификации |

| Вопрос № 83 | |
|---|---|
| Платежи исполнителя коммунальных услуг подлежат перечислению в пользу ресурсоснабжающих организаций: | |
| А | не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителей исполнителю Источник: п. 6 Требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 253 от 28 марта 2012 г. |
| Б | не реже одного раза в три рабочих дня |
| В | ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным периодом |
| Вопрос № 84 | |
| Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений, зданий, сооружений влечет: | |
| А | наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти-сот до одной тысячи рублей; на должностных лиц — от одной тысячи до двух тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от одной тысячи до двух тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц — от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток |
| Б | административный арест от десяти до пятнадцати суток |
| В | отстранение от должности руководителя юридического лица Источник: ст.6.4 КоАП РФ |

| Вопрос № 85 | |
|--|--|
| В течение какого срока собственники вправе принять на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом со дня их надлежащего информирования о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации: | |
| А | двух месяцев Источник: п. 7 ст. 198 Жилищного кодекса РФ |
| Б | одного месяца |
| В | собственникам такое право не предоставлено |
| Вопрос № 86 | |
| Управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме: | |
| А | с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией Источник: п. 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | с даты заключения договора о приобретении коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией |
| В | с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации |

| Вопрос № 87 | |
|---|--|
| Надлежащую эксплуатацию приборов учета используемых энергетических ресурсов, их сохранность, своевременную замену обязаны обеспечить: | |
| А | собственники приборов учета используемых энергетических ресурсов Источник: п. 7 ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| Б | управляющие организации |
| В | организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих оснащению приборами учета |
| Вопрос № 88 | |
| При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок: | |
| А | не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации Источник: п. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ |
| Б | не менее чем три года |
| В | срок определяется в договоре управления многоквартирным домом и может составлять менее одного года |

| Вопрос № 89 | |
|---|--|
| Исполнитель имеет право осуществлять проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета: | |
| А | не чаще 1 раза в шесть месяцев Источник: пп. «г» п. 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не чаще одного раза в год |
| В | не реже 1 раза в три месяца |
| Вопрос № 90 | |
| Требования Федерального закона № 261-ФЗ от 23 ноября 2009 г. в части организации учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на объекты, максимальный объем потребления тепловой энергии которых составляет менее чем: | |
| А | 0,2 Гкал в час Источник: п. 1 ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| Б | 0,5 Гкал в час |
| В | 0,1 Гкал в час |

| Вопрос № 91 | |
|--|--|
| Кто уполномочен рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных частью 2 статьи 7.23.1 КоАП: | |
| А | Судьи Источник: п. 1 ст. 23.1 КоАП РФ |
| Б | Главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации |
| В | органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям |
| Вопрос № 92 | |
| В каком порядке осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитиях коридорного, гостиничного и секционного типа (с наличием на этажах общих кухонь, туалетов или блоков душевых): | |
| А | в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в коммунальной квартире Источник: п. 51 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в жилых помещениях в многоквартирном доме |
| В | в порядке, установленном собственником общежития коридорного, гостиничного и секционного типа |

| Вопрос № 93 | |
|---|---|
| К квалификационному экзамену допускается претендент: | |
| А | информация о котором не содержится в реестре дисквалифицированных лиц Источник: п. 4 ст. 202 Жилищного кодекса РФ |
| Б | прошедший курс повышения квалификации в аккредитованном учебном заведении |
| В | являющийся руководителем управляющей организации или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим управление многоквартирными домами |
| Вопрос № 94 | |
| Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано: | |
| А | по инициативе любого из данных собственников Источник: п. 2 ст. 45 Жилищного кодекса РФ |
| Б | по инициативе управляющей организации |
| В | по требованию органа государственного жилищного надзора |

Вопрос № 95

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

А в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

Источник:

п. 16 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г.

Б в порядке, определенном в договоре управления многоквартирным домом

В составляется в произвольной форме

Вопрос № 96

В плату за коммунальную услугу по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенную исполнителем с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме расходы на содержание и ремонт такого оборудования:

А не включаются

Источник:

п. 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011

Б включаются

В могут быть включены по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Вопрос № 97

В каких случаях теплоснабжающая организация вправе ввести ограничения подачи тепловой энергии, теплоносителя в многоквартирном доме:

А в случае наличия у потребителя задолженности по оплате тепловой энергии (мощности), теплоносителя теплоснабжения в размере, превышающем размер платы за более чем 1 период платежа, установленный этим договором, а также в случае нарушения условий договора о количестве, качестве и значениях термодинамических параметров возвращаемого теплоносителя и (или) нарушения режима потребления тепловой энергии, существенно влияющих на теплоснабжение других потребителей в данной системе теплоснабжения, а также в случае несоблюдения установленных техническими регламентами обязательных требований безопасной эксплуатации теплотребляющих установок теплоснабжающая организация вправе ввести ограничения подачи тепловой энергии, теплоносителя

Б не имеет права

Источник:

п. 96 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 808 от 8 августа 2012 г.

В по решению суда

| Вопрос № 98 | |
|---|--|
| Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется: | |
| А | в составе платы за коммунальные услуги |
| Б | в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения |
| В | отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения Источник: п. 38(4) 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г. |

| Вопрос № 99 | |
|--|--|
| В случае если юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, осуществляющему предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, в срок до 1 апреля 2015 года отказано в выдаче лицензии на осуществление данной деятельности: | |
| А | орган местного самоуправления обязан уведомить об указанном обстоятельстве собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо, в течение пятнадцати дней созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в течение одного месяца со дня объявления о его проведении Источник: п. 4 ст. 7 Федерального закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие ЖК РФ» |
| Б | орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести такой конкурс в течение одного месяца со дня объявления о его проведении |
| В | собственники помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению, которым осуществляет такое лицо, вправе обратиться в лицензионную комиссию субъекта Российской Федерации с ходатайством о предоставлении лицензии |

| | |
|--|---|
| Вопрос № 100 | |
| Не менее 1/3 членов лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации должна быть представлена: | |
| А | саморегулируемыми организациями |
| Б | саморегулируемыми организациями, общественными объединениями, иными некоммерческими организациями, указанными в части 8 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации Источник: п. 3 ст. 201 Жилищного кодекса РФ |
| В | председателями советов многоквартирных домов, общественными объединениями, иными некоммерческими организациями, указанными в части 8 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации |
| Вопрос № 101 | |
| Входит ли в общую площадь жилого помещения в многоквартирном доме лоджия (балкон): | |
| А | входит, т.к. в общую площадь включаются помещения для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд |
| Б | не входит, т. к. общая площадь жилого помещения состоит из суммы всех частей такого помещения, за исключением балконов и лоджий Источник: п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ |
| В | входит по решению органа власти субъекта Российской Федерации |

| | |
|---|---|
| Вопрос № 102 | |
| Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: | |
| А | в соответствии с договором управления многоквартирным домом |
| Б | Ежегодно Источник: п. 1 ст. 45 Жилищного кодекса РФ |
| В | каждые два года |
| Вопрос № 103 | |
| К видам жилых помещений относится: | |
| А | жилое помещение пригодное для проживания |
| Б | жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната Источник: п. 1 ст. 16 Жилищного кодекса РФ |
| В | Общежитие |

| Вопрос № 104 | |
|---|---|
| В многоквартирном доме квартирой признается: | |
| А | структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении Источник: п. 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ |
| Б | индивидуально-определенное помещение, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд |
| В | часть жилого дома, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан |
| Вопрос № 105 | |
| В многоквартирном доме комнатой признается: | |
| А | помещение, которое может принадлежать на праве собственности как физическим, так и юридическим лицам — частным или государственным организациям |
| Б | помещение, являющееся частью квартиры |
| В | часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире Источник: п. 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ |

| Вопрос № 106 | |
|--|--|
| Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность: | |
| А | органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами Источник: п. 1.1 ст. 20 Жилищного кодекса РФ |
| Б | уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности |
| В | органов муниципального образования, направленная на выявление нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к использованию и сохранности жилищного фонда |

| Вопрос № 107 | |
|---|--|
| <p>Должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, имеют право:</p> | |
| А | рекомендовать устранить нарушения обязательных требований, выявленных при проведении проверки |
| Б | <p>беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) органа государственного жилищного надзора, органа муниципального жилищного контроля о назначении проверки посещать территории и расположенные на них многоквартирные дома, помещения общего пользования многоквартирных домов, а с согласия собственников жилые помещения в многоквартирных домах и проводить их обследования, а также исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений, направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений</p> <p>Источник: п. 5 ст. 20 Жилищного кодекса РФ</p> |
| В | возбуждать уголовные дела по признакам преступлений, связанных с нарушениями обязательных требований |

| Вопрос № 108 | |
|---|---|
| <p>Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется:</p> | |
| А | органом власти субъекта Российской Федерации |
| Б | <p>органом местного самоуправления</p> <p>Источник: п. 1 ст. 23 Жилищного кодекса РФ</p> |
| В | Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии |
| Вопрос № 109 | |
| <p>Помещения какого жилищного фонда могут быть объектом договора социального найма:</p> | |
| А | частного жилого фонда |
| Б | ведомственного жилого фонда |
| В | <p>государственного или муниципального фонда</p> <p>Источник: п. 1 ст. 49 Жилищного кодекса РФ</p> |

| | |
|--|--|
| Вопрос № 110 | |
| Технический паспорт жилого помещения является: | |
| А | правоустанавливающим документом |
| Б | документом, содержащим техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям Источник: п. 5 ст. 19 Жилищного кодекса РФ |
| В | документом, который необходим для проведения перерасчёта размера платы за коммунальные услуги |
| Вопрос № 111 | |
| Орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, общественных объединений, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения: | |
| А | объявляет о проведении открытого конкурса по выбору новой управляющей организации |
| Б | созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом Источник: п. 1.1 ст. 165 Жилищного кодекса РФ |
| В | обязан обратиться в суд с требованием о расторжении договора управления с такой управляющей организацией |

| | |
|--|---|
| Вопрос № 112 | |
| Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены: | |
| А | до даты оглашения результатов |
| Б | после даты окончания их приема |
| В | до даты окончания их приема Источник: п. 2 ст. 47 Жилищного кодекса РФ |
| Вопрос № 113 | |
| Управляющая организация 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: | |
| А | за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом Источник: п.10 ст.162 Жилищного кодекса РФ |
| Б | за 15 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом |
| В | за 5 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом |

| | |
|---|---|
| Вопрос № 114 | |
| С какого момента возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у собственника жилого помещения: | |
| А | с момента начала предоставления услуг в многоквартирном доме |
| Б | с момента возникновения права собственности на жилое помещение Источник: пп. 5 п. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ |
| В | с момента предоставления собственником копии свидетельства о регистрации права собственности |
| Вопрос № 115 | |
| Совет многоквартирного дома в своей деятельности имеет право: | |
| А | выносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Источник: пп. 2 п. 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ |
| Б | избирать комиссию собственников помещений в многоквартирном доме для подготовки предложений по отдельным вопросам |
| В | принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций |

| | |
|--|---|
| Вопрос № 116 | |
| Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме избирается, если: | |
| А | не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры Источник: п. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ |
| Б | не заключен договор управления многоквартирного дома |
| В | орган местного самоуправления принял такое решение |
| Вопрос № 117 | |
| Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом устанавливается: | |
| А | органом местного самоуправления и органом государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, на территории которого находится многоквартирный дом |
| Б | Федеральным законом № 44-ФЗ от 5 апреля 2013 года «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» |
| В | Правительством Российской Федерации Источник: п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ |

| Вопрос № 118 | |
|---|---|
| Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме включает: | |
| А | расчет платы за жилое помещение органом местного самоуправления и органом государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, на территории которого находится многоквартирный дом |
| Б | расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ) Источник: пп. «в» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 |
| В | статистические данные о рыночной стоимости платы за жилое помещение в муниципальном образовании |
| Вопрос № 119 | |
| Отчёт о выполнении договора управления предоставляется ежегодно управляющей организацией собственникам: | |
| А | в течение первого квартала текущего года, если иное не предусмотрено договором управления многоквартирным домом Источник: п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ |
| Б | в срок, установленный советом многоквартирного дома |
| В | по истечении каждого календарного года, если иное не предусмотрено договором управления многоквартирным домом |

| Вопрос № 120 | |
|---|---|
| Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от: | |
| А | субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг |
| Б | минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения |
| В | качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома Источник: п. 4 ст. 156 Жилищного кодекса РФ |
| Вопрос № 121 | |
| Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению договора: | |
| А | не позднее чем через 10 дней со дня его подписания |
| Б | не позднее чем через 30 дней со дня его подписания Источник: п. 7 ст. 162 Жилищного кодекса РФ |
| В | на следующий день после подписания |

| Вопрос № 122 | |
|---|--|
| Взыскание по исполнительным документам на жилое помещение (его часть), принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности: | |
| А | не может быть обращено, так как жилище неприкосновенно, никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения |
| Б | не может быть обращено, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание Источник: п. 1 ст. 446 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации |
| В | может быть обращено, если судебным приставом-исполнителем наложен арест на жилое помещение (его часть) и оно внесено в опись арестованного имущества |
| Вопрос № 123 | |
| Исходя из чего определяется размер платы за коммунальные услуги: | |
| А | исходя из количества проживающих лиц |
| Б | исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации Источник: п. 1 ст. 157 Жилищного кодекса РФ |
| В | исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг |

| Вопрос № 124 | |
|---|---|
| Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру: | |
| А | общей площади указанного помещения Источник: п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ |
| Б | жилой площади указанного помещения |
| В | жилых помещений указанной квартиры |
| Вопрос № 125 | |
| В случае систематического невнесения оплаты за жилищно — коммунальные услуги, при наличии задолженности более шести месяцев для жильцов, проживающих по договору социального найма, к жильцам могут быть применены меры: | |
| А | выселение из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по договору социального найма |
| Б | переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда |
| В | выселение из занимаемого жилого помещения в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие Источник: ст. 90 Жилищного кодекса РФ |

| Вопрос № 126 | |
|---|--|
| Исполнитель, предоставляющий потребителю коммунальные услуги, обязан направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на: | |
| А | реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Источник: пп. «у(1)» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | возмещение убытков, возникших по вине собственников в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования |
| В | коммунальные услуги на общедомовые нужды |

| Вопрос № 127 | |
|--|---|
| Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период потребителям: | |
| А | рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды |
| Б | не начисляется Источник: п. 45 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства № 354 РФ от 06.05.2011 |
| В | рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей |
| Вопрос № 128 | |
| Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги: | |
| А | на общедомовые нужды Источник: п. 88 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению |
| В | по газоснабжению |

| | |
|--|---|
| Вопрос № 129 | |
| При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом: | |
| А | Совет многоквартирного дома |
| Б | аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем Источник: п. 105 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| В | органы местного самоуправления |
| Вопрос № 130 | |
| Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие не предоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах подлежит возмещению исполнителем: | |
| А | в полном объеме независимо от вины исполнителя в течение 10 лет со дня предоставления такой услуги. При этом требования, предъявленные по истечении 3 лет со дня возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за 3 года, предшествовавшие предъявлению иска. Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с исполнителем или нет Источник: п.151 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | в добровольном порядке |
| В | если потребителю причинен значительный ущерб |

| | |
|---|--|
| Вопрос № 131 | |
| Нормативы потребления коммунальных услуг определяются: | |
| А | в расчете на полгода потребления соответствующего коммунального ресурса |
| Б | в расчете на месяц потребления соответствующего коммунального ресурса Источник: п.5 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 306 от 23.05.2006 |
| В | в расчете на год потребления соответствующего коммунального ресурса |
| Вопрос № 132 | |
| Размер платы за жилое помещение устанавливается: | |
| А | в зависимости от категории многоквартирного дома |
| Б | в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Источник: п. 1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ |
| В | в зависимости от процента износа многоквартирного дома |

| | |
|---|---|
| Вопрос № 133 | |
| Кто несет персональную ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в организации: | |
| А | заместитель руководителя организации |
| Б | лицо, в установленном порядке назначенное ответственным за обеспечение пожарной безопасности |
| В | руководитель организации Источник: ст. 37 Федерального закона № 69-ФЗ от 21 декабря 1994 г. «О пожарной безопасности» |
| Вопрос № 134 | |
| Когда проводится промывка систем отопления: | |
| А | в период отключения отопления |
| Б | только в летний период |
| В | ежегодно после окончания отопительного периода, а также после монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб (в открытых системах до ввода в эксплуатацию системы должны быть также подвергнуты дезинфекции) Источник: п. 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 |

| | |
|--|--|
| Вопрос № 135 | |
| В какие сроки должен быть обеспечен вывоз бытовых отходов в многоквартирном доме: | |
| А | незамедлительно при накоплении более 2,5 куб. метров Источник: п. 26 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013 г. |
| Б | в течение трех часов при накоплении более 2,5 куб. метров |
| В | в течение суток при накоплении более 2,5 куб. метров |
| Вопрос № 136 | |
| Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, содержит следующие работы по пожарной безопасности: | |
| А | разработка и осуществление мер пожарной безопасности |
| Б | осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты Источник: п. 27 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013 г. |
| В | проведение противопожарной пропаганды и обучение населения мерам пожарной безопасности |

| | |
|---|--|
| Вопрос № 137 | |
| Органом по рассмотрению индивидуальных трудовых споров, возникших в организации, является: | |
| А | комиссия по трудовым спорам и суд Источник: ст. 382 Трудового кодекса РФ |
| Б | профсоюзная организация |
| В | кадровая служба |
| Вопрос № 138 | |
| Работник может обратиться в комиссию по трудовым спорам: | |
| А | на следующий день, если работник самостоятельно или с участием своего представителя не урегулировал разногласия при непосредственных переговорах с работодателем |
| Б | в течение 10 дней, если решение руководителя организации не соответствует трудовому законодательству и иным актам, содержащим нормы трудового права |
| В | в течение 3 месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о нарушении своего права Источник: ст. 386 Трудового кодекса РФ |

| | |
|---|---|
| Вопрос № 139 | |
| Срочный трудовой договор заключается: | |
| А | на неопределенный срок |
| Б | на определенный срок не более пяти лет, если иной срок не установлен Трудовым кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами Источник: ст. 58 Трудового кодекса РФ |
| В | на срок, определяемый соглашением сторон |
| Вопрос № 140 | |
| Основным документом о трудовой деятельности и трудовом стаже работника является: | |
| А | трудовая книжка установленного образца Источник: ст. 66 Трудового кодекса РФ |
| Б | трудовой договор, заключенный в письменной форме |
| В | приказ (распоряжение) работодателя, изданный на основании заключенного трудового договора. Содержание приказа (распоряжения) работодателя должно соответствовать условиям заключенного трудового договора |

| | |
|--|--|
| Вопрос № 141 | |
| Днем прекращения трудового договора является: | |
| А | день ознакомления работника с приказом (распоряжением) работодателя о прекращении трудового договора |
| Б | последний день работы работника, за исключением случаев, когда работник фактически не работал, но за ним сохранялось место работы (должность) Источник: ст. 84.1 Трудового кодекса РФ |
| В | следующий день за днем вынесения дисквалификации или иного административного наказания, исключающего возможность исполнения работником обязанностей по трудовому договору |
| Вопрос № 142 | |
| О предстоящем увольнении в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников организации работники предупреждаются работодателем персонально и под роспись не менее чем за: | |
| А | 2 месяца до увольнения Источник: ст. 180 Трудового кодекса РФ |
| Б | 30 календарных дней до увольнения |
| В | 10 календарных дней до увольнения |

| | |
|--|---|
| Вопрос № 143 | |
| Работодатель имеет право обратиться в суд по спорам о возмещении работником ущерба, причиненного работодателю, в течение: | |
| А | 1 месяца со дня увольнения либо со дня выдачи трудовой книжки такому работнику |
| Б | 1 года со дня обнаружения причиненного ущерба Источник: ст. 392 Трудового кодекса РФ |
| В | в течение 3 месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о причинении такого ущерба |
| Вопрос № 144 | |
| Руководитель организации несет полную материальную ответственность: | |
| А | в связи с принятием уполномоченным органом юридического лица, либо собственником имущества организации, либо уполномоченным собственником лицом (органом) решения о нанесении действительного ущерба |
| Б | в случае отстранения от должности руководителя организации — должника в соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве) |
| В | за прямой действительный ущерб, причиненный организации. В случаях, предусмотренных федеральными законами, руководитель организации возмещает организации убытки, причиненные его виновными действиями. При этом расчет убытков осуществляется в соответствии с нормами, предусмотренными гражданским законодательством Источник: ст. 277 Трудового кодекса РФ |

| | |
|--|--|
| Вопрос № 145 | |
| Руководитель организации имеет право досрочно расторгнуть трудовой договор, предупредив об этом работодателя (собственника имущества организации, его представителя) в письменной форме не позднее чем за: | |
| А | 10 дней |
| Б | 2 месяца |
| В | 1 месяц Источник: ст. 280 Трудового кодекса РФ |
| Вопрос № 146 | |
| Допустимо ли отклонение давления в системе холодного водоснабжения: | |
| А | допустимо в ночное время |
| Б | допустимо в утреннее время |
| В | не допускается Источник: п. 3 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |

| | |
|---|--|
| Вопрос № 147 | |
| Допустимый суммарный перерыв в подаче холодной воды в течение месяца равен: | |
| А | 8 часов Источник: п. 1 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | 12 часов |
| В | 24 часа |
| Вопрос № 148 | |
| Допустимая единовременная продолжительность перерыва подачи холодной воды при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения: | |
| А | 4 часа единовременно Источник: п. 1 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | 2 часа единовременно |
| В | не допускается |

| | |
|--|---|
| Вопрос № 149 | |
| Каким документом установлены требования к системе водоснабжения многоквартирного дома: | |
| А | постановлением Правительства Российской Федерации № 491 |
| Б | постановлением Правительства Российской Федерации № 290 |
| В | СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий», утвержденный приказом Минрегиона России № 626 от 29 декабря 2011 г. Источник: п. 1.1 СП 30.13330.2012. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*, утвержден Приказом Минрегиона России № 626 от 29.12.2011 |
| Вопрос № 150 | |
| Контроль за соблюдением стандарта раскрытия информации управляющей организацией осуществляется: | |
| А | Советом многоквартирного дома |
| Б | уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти Источник: п. 10 ст. 161 Жилищного кодекса РФ |
| В | Главным государственным жилищным инспектором Российской Федерации |

| | |
|--|--|
| Вопрос № 151 | |
| Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме: | |
| А | обязаны заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации Источник: п. 5 ст. 161 Жилищного кодекса РФ |
| Б | обязаны обратиться в суд с требованием о заключении договора управления многоквартирным домом с иной управляющей организацией, представившей наиболее выгодное предложение о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту жилого помещения |
| В | обязаны принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом |
| Вопрос № 152 | |
| Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается: | |
| А | отдельно от договора управления многоквартирным домом Источник: п. 38(2) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | в рамках договора управления многоквартирным домом |
| В | норма не предусмотрена законодательством |

| Вопрос № 153 | |
|---|--|
| <p>В случае если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 января 2013 г. не обеспечили оснащение дома коллективным (общедомовым) прибором учета используемого коммунального ресурса и при этом в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений:</p> | |
| А | <p>обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором пункта 38 (1) Правил, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества</p> <p>Источник: п. 38(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме..., утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006</p> |
| Б | <p>обязаны произвести оплату согласно выставленным счетам органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации)</p> |
| В | <p>согласно решению общего собрания собственников помещений в таком доме</p> |

| Вопрос № 154 | |
|---|--|
| <p>При несогласии с указанным в счете размером расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета и (или) отнесенной на него долей расходов собственник помещения вправе:</p> | |
| А | <p>обратиться в организацию, осуществившую установку такого прибора учета и выставившую счет, с разногласиями, а при неурегулировании разногласий вправе обжаловать выставленный счет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации</p> <p>Источник: п. 38(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме..., утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 № 491</p> |
| Б | <p>обратиться с разногласиями в органы местного самоуправления</p> |
| В | <p>обратиться с разногласиями в органы муниципального жилищного контроля</p> |
| Вопрос № 155 | |
| <p>Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и:</p> | |
| А | <p>не может быть изменен до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом</p> |
| Б | <p>может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>Источник: п. 3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ</p> |
| В | <p>может быть изменен по окончании календарного года</p> |

| | |
|--|--|
| Вопрос № 156 | |
| Допустимая суммарная продолжительность перерыва отопления в течение 1 месяца: | |
| А | не более 24 часов Источник: п. 14 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не более 10 часов |
| В | не более 15 часов |
| Вопрос № 157 | |
| Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях: | |
| А | не ниже +18 °С (в угловых комнатах +20°С) Источник: п. 15 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не ниже +16 °С |
| В | не ниже +19 °С |

| | |
|---|---|
| Вопрос № 158 | |
| Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами: | |
| А | не более 0,6 МПа Источник: п. 16 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не более 0,3 МПа |
| В | не более 0,2 МПа |
| Вопрос № 159 | |
| Допускается ли отклонение давления во внутридомовой системе отопления: | |
| А | не допускается Источник: п. 16 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | допускается в ночное время |
| В | допускается в утреннее время |

| | |
|--|--|
| Вопрос № 160 | |
| Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов): | |
| А | не более 3°C Источник: п. 15 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не более 5°C |
| В | не допускается |
| Вопрос № 161 | |
| Допустимая продолжительность установлена для перерыва подачи горячей воды при аварии на тупиковой магистрали: | |
| А | 24 часа подряд Источник: п. 4 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца |
| В | не допускается |

| | |
|---|---|
| Вопрос № 162 | |
| Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора в ночное время: | |
| А | не более, чем на 5°C Источник: п. 5 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не более, чем на 4°C |
| В | не допускается |
| Вопрос № 163 | |
| Допустимое давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: | |
| А | от 0,03 МПа до 0,45 Мпа Источник: п. 7 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | от 0,02 МПа до 0,42 МПа |
| В | от 0,01 МПа до 0,41 МПа |

| Вопрос № 164 | |
|--|--|
| Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора в дневное время: | |
| А | не более, чем на 3°C Источник: п. 5 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | не более, чем на 1°C |
| В | не допускается |
| Вопрос № 165 | |
| Температура горячей воды в местах водоразбора: | |
| А | не ниже 60°C и не выше 75°C Источник: п. 2.4 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 07.04.2009 № 20 «Об утверждении СанПиН 2.1.4.2496-09» |
| Б | не ниже 55°C и не выше 60°C |
| В | не ниже 65°C и не выше 70°C |

| Вопрос № 166 | |
|---|---|
| Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) производится: | |
| А | не реже 3 раз в год Источник: п. 12 Постановления Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» |
| Б | 1 раз в год |
| В | 1 раз в 5 лет |
| Вопрос № 167 | |
| Приборное обследование технического состояния газопроводов проводится: | |
| А | не реже 1 раза в 3 года Источник: пп. «а» п. 12 Постановления Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» |
| Б | 1 раза в 6 месяцев |
| В | 1 раз в 5 лет |

| | |
|--|--|
| Вопрос № 168 | |
| Техническое обслуживание внутренних газопроводов, входящих в состав внутридомового и внутриквартирного газового оборудования осуществляется: | |
| А | не реже 1 раза в 3 года Источник: пп. «б» п. 12 Постановления Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» |
| Б | 1 раз в 2 года |
| В | 1 раз в год |
| Вопрос № 169 | |
| Срок начала работы по ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, если нормативными правовыми актами не установлены требования по незамедлительному проведению ремонтных работ: | |
| А | в течение 1 суток с момента поступления от заказчика соответствующей заявки Источник: п.45 Постановления Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» |
| Б | в течение 10 рабочих дней с момента поступления от заказчика соответствующей заявки |
| В | в течение 5 рабочих дней с момента поступления от заказчика соответствующей заявки |

| | |
|--|---|
| Вопрос № 170 | |
| Приостановление подачи газа с предварительным письменным уведомлением заказчика осуществляется: | |
| А | не ранее чем через 40 дней после направления 1-го уведомления и не ранее чем через 20 дней после направления 2-го уведомления Источник: п. 81 Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» |
| Б | через 10 рабочих дней после направления второго уведомления |
| В | через 5 рабочих дней после направления второго уведомления |
| Вопрос № 171 | |
| Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды определяется: | |
| А | управляющей организацией |
| Б | ресурсоснабжающей организацией |
| В | соглашением сторон такого договора Источник: п. 38(5) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме..., утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 |

| Вопрос № 172 | |
|--|--|
| Расходы на содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере: | |
| А | <p>обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг</p> <p>Источник: п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006</p> |
| Б | пропорционально площади занимаемого помещения (кв. метр) к отношению количества граждан (человек) |
| В | рекомендованном органом местного самоуправления |

| Вопрос № 173 | |
|---|---|
| Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат в наибольшей по площади жилой комнате): | |
| А | <p>в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96)</p> <p>Источник: «ГОСТ 30494-96. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.</p> <p>Примечание: Указанный в ответе ГОСТ утратил силу с 1 января 2013 года в связи с изданием Приказа Росстандарта от 12.07.2012 № 191-ст. Взамен введен в действие ГОСТ 30494-2011. При этом в Правилах Предоставления коммунальных услуг до сих пор (01.09.2014) указан «старый» ГОСТ</p> |
| Б | по всему периметру поверхности наружной стены |
| В | по выступающим элементам поверхности наружной стены |

| Вопрос № 174 | |
|---|--|
| В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан: | |
| А | согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки Источник: п. 108 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги |
| В | незамедлительно привлечь для составления акта о результатах проверки представителя ресурсоснабжающей организации, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, государственной жилищной инспекции Российской Федерации, общественного объединения потребителей |

| Вопрос № 175 | |
|--|---|
| После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан: | |
| А | удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме. Если исполнитель не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах «а», «б» и «г» пункта 112 Правил, то исполнитель обязан провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги потребителю, который обращался с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя Источник: п. 113 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | сообщить об устранении причин нарушения качества коммунальной услуги представителю ресурсоснабжающей организации |
| В | сообщить об устранении причин нарушения качества коммунальной услуги потребителю и председателю совета многоквартирного дома |
| Вопрос № 176 | |
| В отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации, управляющая организация: | |
| А | передает данные о числящейся задолженности ресурсоснабжающей организации в целях дальнейшего отключения от поставки ресурса |
| Б | обеспечивает передачу персональных данных коллекторской службе в целях дальнейшего взыскания числящейся задолженности |
| В | обеспечивает ведение претензионной и исковой работы Источник: пп. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15 мая 2013 г. |

Вопрос № 177

Исполнитель имеет право привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для:

- | | |
|---|---|
| А | установления органами внутренних дел количества граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составления акта об установлении количества таких граждан |
| Б | для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета, доставки платежных документов потребителям, начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям Источник: пп. «е» п. 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| В | информирования потребителя в соответствии с п.п. «п» п. 31 постановления Правительства Российской Федерации № 354 от 6 мая 2011 г. |

Вопрос № 178

Исполнитель коммунальных услуг обязан обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений:

- | | |
|---|---|
| А | не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением Источник: пп. «с» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 |
| Б | на следующий день после принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома об установке коллективного (общедомового) прибора учета |
| В | с момента оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета |

| Вопрос № 179 | |
|--|---|
| Какой официальный сайт в сети Интернет предназначен для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами: | |
| А | www.minregion.ru |
| Б | www.reformagkh.ru Источник: п. 2 Приказа Минрегиона России № 124 от 02.04.2013 «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» |
| В | www.minstroyrf.ru |
| Вопрос № 180 | |
| Правила 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 устанавливаются: | |
| А | Правительством Российской Федерации Источник: п. 1 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 «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» |
| Б | решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по предложению управляющей организации |
| В | Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации |

| Вопрос № 181 | |
|---|---|
| Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется: | |
| А | если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется управляющей организацией — специалистами управляющей организации самостоятельно; если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а также, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме — специалистами аварийно-диспетчерской службы |
| Б | привлекаемыми специализированными организациями Источник: п. 8 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 |
| В | специалистами любой организации |

| Вопрос № 182 | |
|---|---|
| <p>В целях реализации положений Федерального закона Российской Федерации № 261 от 23.11.2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано:</p> | |
| А | разрабатывать и направлять для утверждения в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечень рекомендуемых мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме |
| Б | <p>доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий</p> <p>Источник: п. 7 ст. 12 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p> |
| В | информировать органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности |

| Вопрос № 183 | |
|--|--|
| Класс энергетической эффективности это: | |
| А | <p>характеристика продукции, отражающая ее энергетическую эффективность</p> <p>Источник: ст. 2 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p> |
| Б | показатели использования оборудования, функциональное назначение которого связано с производством соответствующего вида энергетического ресурса |
| В | характеристика продукции, определяемая субъектами естественных монополий |
| Вопрос № 184 | |
| Энергосервисный договор (контракт) это: | |
| А | <p>договор (контракт), предметом которого является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком</p> <p>Источник: ст. 2 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p> |
| Б | договор (контракт), заключаемый с субъектами естественных монополий в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности |
| В | договор (контракт), предметом которого является создание правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности |

| | |
|---|--|
| Вопрос № 185 | |
| Требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений подлежат пересмотру: | |
| А | ежегодно в целях повышения энергетической эффективности зданий, строений, сооружений |
| Б | не реже чем один раз в пять лет в целях повышения энергетической эффективности зданий, строений, сооружений Источник: п. 4 ст. 11 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| В | согласно графика, утвержденного органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации |
| Вопрос № 186 | |
| В чьи обязанности входит обеспечить надлежащую эксплуатацию индивидуальных приборов учета используемой тепловой энергии, их сохранность, своевременную замену: | |
| А | Собственников Источник: п. 7 ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| Б | застройщика |
| В | лица, определенного Правительством Российской Федерации |

| | |
|---|---|
| Вопрос № 187 | |
| Собственники зданий, строений, сооружений, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечивать соответствие зданий, строений, сооружений, многоквартирных домов установленным требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов путем организации их надлежащей эксплуатации и своевременного устранения выявленных несоответствий в течение: | |
| А | всего срока службы многоквартирного дома Источник: п. 9 ст. 11 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| Б | срока действия энергосервисного договора (контракта) |
| В | срока, определенного застройщиком |
| Вопрос № 188 | |
| Класс энергетической эффективности многоквартирного дома, построенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт и вводимого в эксплуатацию, а также подлежащего государственному строительному надзору, определяется: | |
| А | органом местного самоуправления в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности |
| Б | застройщиком/подрядчиком |
| В | органом государственного строительного надзора в соответствии с утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, требования к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации Источник: п. 1 ст. 12 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |

| Вопрос № 189 | |
|---|--|
| <p>Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного жилищного надзора, по результатам проведенных проверок соблюдения правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме регулярно (не реже чем один раз в год) обязаны информировать население о лицах, ответственных за содержание многоквартирных домов и подвергнутых административному наказанию за нарушение установленных требований к проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, путем:</p> | |
| А | <p>направления копии акта проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса энергетической эффективности многоквартирного дома в орган местного самоуправления, осуществляющий ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности</p> |
| Б | <p>сбора и обработки информации для подготовки ежегодного государственного доклада о состоянии энергосбережения и повышении энергетической эффективности в Российской Федерации</p> |
| В | <p>размещения информации в средствах массовой информации</p> <p>Источник: п. 9 ст. 12 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p> |

| Вопрос № 190 | |
|--|---|
| <p>Энергетический паспорт, составленный по результатам энергетического обследования многоквартирного дома, подлежит передаче лицом, его составившим:</p> | |
| А | <p>собственникам помещений в многоквартирном доме или лицу, ответственному за содержание многоквартирного дома</p> <p>Источник: п. 6 ст. 15 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p> |
| Б | <p>органу местного самоуправления в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности</p> |
| В | <p>совету многоквартирного дома</p> |
| Вопрос № 191 | |
| <p>Лица, виновные в нарушении законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности:</p> | |
| А | <p>не несут дисциплинарной, гражданской, административной ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации</p> |
| Б | <p>подлежат административному аресту на срок до пятнадцати суток</p> |
| В | <p>несут дисциплинарную, гражданскую, административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации</p> <p>Источник: ст. 29 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p> |

| Вопрос № 192 | |
|--|--|
| Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах влечет: | |
| А | дисквалификацию на срок до одного года |
| Б | наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц — от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей Источник: п. 4 ст. 9.16 Кодекса об административных правонарушениях РФ |
| В | административный арест от десяти до пятнадцати суток |
| Вопрос № 193 | |
| Кто обязан обеспечить безопасность в эпидемиологическом и радиационном отношении, безвредность по химическому составу и благоприятные органолептические свойства горячей и питьевой воды в хозяйственно-бытовом водоснабжении: | |
| А | организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение с использованием централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения Источник: п. 2 ст. 19 Федерального закона № 52-ФЗ от 30.03.1999 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» |
| Б | должностные лица, осуществляющие федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор |
| В | аварийно-диспетчерская служба |

| Вопрос № 194 | |
|---|--|
| Стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами устанавливаются: | |
| А | Жилищным кодексом Российской Федерации |
| Б | Правительством Российской Федерации Источник: п. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ |
| В | органами местного самоуправления |
| Вопрос № 195 | |
| При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять: | |
| А | не менее 5 м Источник: п. 2.4 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ № 64 от 10.06.2010 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» |
| Б | не менее 1 м. |
| В | нормы не установлены |

| Вопрос № 196 | |
|--|--|
| Допускается ли загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры: | |
| А | не допускается Источник: п.3.7 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ № 64 от 10.06.2010 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» |
| Б | допускается согласно распоряжению органа местного самоуправления |
| В | допускается согласно решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома |
| Вопрос № 197 | |
| При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что высота кустарников не должна превышать: | |
| А | 1,5 метра |
| Б | 0,5 метра |
| В | нижнего края оконного проема помещений первого этажа Источник: п. 2.4 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ № 64 от 10.06.2010 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» |

| Вопрос № 198 | |
|---|--|
| На придомовых территориях производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели: | |
| А | запрещается Источник: п. 2.8 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ № 64 от 10.06.2010 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» |
| Б | разрешается с согласия жителей первых этажей |
| В | разрешается согласно распоряжению органа местного самоуправления |
| Вопрос № 199 | |
| Размещение жилых помещений квартир в цокольных и подвальных этажах: | |
| А | допускается согласно решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома |
| Б | допускается, согласно распоряжению органа местного самоуправления |
| В | не допускается Источник: п. 3.1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ № 64 от 10.06.2010 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» |

Вопрос № 200

Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде, а также к питьевому и хозяйственно-бытовому водоснабжению влечет:

А административный арест на срок до пятнадцати суток

Б административный арест на срок до тридцати суток с административным выдворением за пределы Российской Федерации

В **наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей; на должностных лиц — от двух тысяч до трех тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от двух тысяч до трех тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц — от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток**

Источник:

ст. 6.5 Кодекса об административных правонарушениях РФ

Научное издание

Коробко В. И., Цветлюк Л. С.

Управление и экономика многоквартирного дома

учебное пособие

В редакции авторов
Верстка Г. Кротовой

Подписано в печать 16.02.2015. Формат 60×84/16. Бумага офсетная.
Печ. л. 19,75. Тираж 500 экз. Изд. № ____.

Издательство «СОЦИУМ»
111395, Москва, ул. Юности, 5