

Е.В. Султанова, Я.А. Волынчук

ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖКХ

Учебное пособие



Министерство образования и науки Российской Федерации

Владивостокский государственный университет
экономики и сервиса (ВГУЭС)

Е.В. СУЛТАНОВА

Я.А. ВОЛЫНЧУК

ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖКХ

Учебное пособие

Владивосток
Издательство ВГУЭС
2017

УДК 008
ББК 316.346.32-053.6
С89

Рецензенты: Н.Г. Ивельская, канд. экон. наук (ВГУЭС);
С.В. Кирбитова, канд. экон. наук, зав. кафедрой экономической теории Владивостокского филиала Российской таможенной академии

Султанова, Е.В.

С89 **Основы функционирования ЖКХ** : учебное пособие / Е.В. Султанова, Я.А. Волынчук ; Владивостокский государственный университет экономики и сервиса. – Владивосток: Изд-во ВГУЭС, 2017. – 88 с.

ISBN 978-5-9736-0476-9

Учебное пособие посвящено изучению основ функционирования жилищно-коммунального хозяйства как важнейшей сферы социально-экономического развития страны. Служит основой для подготовки студентов к лекционным и практическим занятиям. Нацелено освоение основ будущей профессиональной деятельности и выработку практических умений по разработке и реализации управленческих решений в сфере ЖКХ.

Для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление», а также широкого круга читателей, интересующихся данной проблематикой.

УДК 008
ББК 316.346.32-053.6

ISBN 978-5-9736-0476-9

© Владивостокский
государственный университет
экономики и сервиса, оформление, 2017
© Султанова Е.В., Волынчук Я.А.
текст, 2017

ВВЕДЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является важнейшей сферой социально-экономической структуры общества и в то же время одним из самых больших секторов экономики Российской Федерации.

Проблемные ситуации в ЖКХ имеют комплексный характер, они охватывают сразу несколько уровней власти, имеют одновременно экономический, технический, психологический и другие аспекты, поэтому решение возникших вопросов требует системного подхода, синтезирующего усилия руководителей разных уровней и специалистов разных профилей.

Данные проблемы оказывают негативное воздействие на социальную и экономическую сферы, становятся существенным фактором углубления кризисных явлений, сдерживания структурных преобразований и создания предпосылок для стабилизации и экономического роста.

Решение этих проблем во многом зависит от глубины научных представлений о сущности и особенностях развития отрасли, об условиях, механизме регулирования, степени государственного участия и привлечения бизнеса, о параметрах экономической и социальной эффективности ЖКХ.

Целью учебного пособия является формирование у студентов комплексного представления об основах функционирования жилищно-коммунального хозяйства, а также получение знаний о сущности реформы жилищно-коммунального комплекса, структуре жилищно-коммунального хозяйства и основах технической эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда.

Учебное пособие нацелено на решение следующих задач:

- рассмотрение категории «жилье» как важнейшего фактора социально-экономического развития страны;
- раскрытие таких важнейших понятий, как «жилище», «жилищная сфера», «жилищно-коммунальное хозяйство», «текущий ремонт», «капитальный ремонт», «тарифная политика», «жилищные услуги», «товарищество собственников жилья», «управляющая компания», «квартира», «собственник» и т.д.;

- обобщение различных подходов к изучению сферы ЖКХ, особенностям ее функционирования;
- исследования сферы практического приложения имеющегося опыта для будущего развития сферы жилищно-коммунального комплекса в современной России;
- анализ основных проблем и перспектив развития сферы ЖКХ в области технической эксплуатации жилых зданий, выбор способа управления многоквартирным домом, тарифной политики в целом.

Данное пособие имеет теоретическую значимость, а также необходимо для проведения практических занятий, прохождения различных видов практик, написания курсовых работ.

Учебное пособие представляет собой выстроенный в логической последовательности, систематически подобранный материал по заявленным темам, составляющий объект изучения дисциплины «Основы функционирования ЖКХ». Контрольные вопросы и тестовые задания, размещенные после темы, направлены на лучшее освоение и закрепление прочитанного материала.

Тема 1. ЖИЛЬЕ В СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЕ

Жилищная сфера – область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилье и жилищно-коммунальные услуги относят к числу тех продуктов человеческой деятельности, которые являются жизненно необходимыми для человека, как продукты питания, одежда, воздух, вода. В связи с этим вся история человечества начиная с древнейших времен представляет собой постоянное стремление создать себе такое жилье, которое удовлетворяло бы потребности человека. Поэтому обеспечение населения жильем является важнейшей социально-экономической проблемой, т.к. жилье – это главный показатель социального благополучия того или иного государства и граждан.

Жилище является важнейшей частью социальной инфраструктуры, т.е. того комплекса отраслей сферы обслуживания, который призван обеспечивать удовлетворение приоритетных социально-бытовых нужд населения.

Жилье относится к числу таких немногих материальных благ, которые соединяют в себе экономические и социальные функции. Жилье связано с удовлетворением самых важных потребностей человека и является той материальной основой, на которой развивается семья как основная социальная ячейка общества.

Жилище выполняет важную социальную роль: оно обеспечивает охрану людей от внешних неблагоприятных атмосферных условий; создает условия для развития семьи, воспитания детей, укрепления здоровья, повышения квалификации и общего культурного уровня населения; дает возможность пользоваться коммунальными услугами и современными бытовыми приборами, устройствами, облегчающими домашний труд, и др.

Жилищный фонд и его содержание. Понятие «жилище» непосредственно связано с понятиями «жилищный фонд» и «жилое помещение».

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, находящихся на территории Российской Федерации, включающая в себя жилые помещения, жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

В соответствии с ч. 2 ст. 19 ЖК РФ в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);
- муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;
- специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

– жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части.

Мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет.

Социальная норма площади жилья. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма, указанным в части 3 статьи 49 настоящего Кодекса категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления.

Жилищное законодательство указывает, что учетная норма не может составлять менее 12 квадратных метров в расчете на одного человека, данная норма актуальна в ситуациях, когда гражданин признается в роли нуждающегося в жилой площади.

На федеральном уровне определено, что:

- 1) минимальная санитарная норма жилой площади равна 6 м^2 на одного человека;
- 2) социальная норма общей площади жилого помещения равна:
 - 18 м^2 на одного из трех членов семьи, но не меньше 16 м^2 ;
 - 42 м^2 для проживания двух человек;
 - 33 м^2 на одного одиноко проживающего жильца.

Установление нормы является обязанностью муниципалитетов. При ее расчете учитывается структура и фактическое состояние жилого фонда, а также оценивается возможность увеличения количества помещений, входящих в жилой фонд.

Субъекты жилищных отношений (статья 4 ЖК РФ). Субъектами жилищных отношений являются:

- граждане;
- юридические лица – организации, которые имеют в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечают по своим обязательствам этим имуществом, могут от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде;
- Российская Федерация;
- субъекты Российской Федерации;
- муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ).

Положения настоящего Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено настоящим Кодексом или другим федеральным законом.

1. От имени Российской Федерации и субъектов РФ могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности.

2. Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование отвечают по своим обязательствам, принадлежащим им на праве собственности имуществом, кроме имущества, которое закреплено за созданными ими юридическими лицами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также имущества, которое может находиться только в государственной или муниципальной собственности.

3. Юридические лица, созданные Российской Федерацией, субъектами РФ, муниципальными образованиями, не отвечают по их обязательствам. Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования не отвечают по обязательствам созданных ими

юридических лиц, кроме случаев, предусмотренных законом. Российская Федерация не отвечает по обязательствам субъектов РФ и муниципальных образований, которые не отвечают по обязательствам друг друга, а также по обязательствам Российской Федерации.

Указанные правила не распространяются на случаи, когда Российская Федерация приняла на себя гарантию (поручительство) по обязательствам субъекта РФ, муниципального образования или юридического лица либо указанные субъекты – по обязательствам Российской Федерации.

К субъектам жилищных отношений можно отнести лиц, права пользования которых носят первоначальный характер (собственников) и производный характер (арендаторов, нанимателей). Основными субъектами жилищных правоотношений являются, как правило, стороны жилищно-правовых договоров.

Жилищное законодательство (статья 5 ЖК РФ).

1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

3. Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить настоящему Кодексу, другим федеральным законам.

4. Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

5. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

6. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

7. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

Объекты жилищных прав (статья 15 ЖК РФ)

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

3. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается 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.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Права и обязанности собственника жилого помещения (глава 5, ст. 30, 31 ЖК РФ). **Собственник** – субъект собственности; физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распределителя, пользователя объекта собственности.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма,

договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник жилого дома или части жилого дома обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Под обращением с твердыми коммунальными отходами для целей настоящего Кодекса и иных актов жилищного законодательства понимаются сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов.

Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении:

1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

2. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

3. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из поль-

зования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

5. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 настоящей статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи.

6. Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 настоящей статьи, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные частями 2 – 4 настоящей статьи.

7. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (глава 6, статья 36 ЖК РФ)

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы.

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Социальный наем жилого помещения (глава 8 ЖК РФ)

1. По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом.

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма:

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

- принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 2 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

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, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, либо возмещение своих рас-

ходов на устранение недостатков жилого помещения, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма.

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 2 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Контрольные вопросы

1. В чем заключается социальная роль жилища?
2. Что такое жилищный фонд?
3. На какие виды в зависимости от формы собственности разделяется жилищный фонд?
4. Что/кого относят к субъектам жилищных отношений?
5. Что такое жилое помещение?

6. Что такое «квартира» согласно Жилищному кодексу РФ?
7. Какие права и обязанности имеет собственник жилого помещения?
8. В чем заключается суть договора социального найма?
9. Каковы обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма?

Тестовые задания

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) использовать жилое помещение по своему усмотрению, вне зависимости от назначения помещения;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Кто вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации:

- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации;
- 2) Федеральные органы исполнительной власти;
- 3) Министерство земельно-имущественных отношений;
- 4) Правительство Российской Федерации.

3. Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма устанавливается:

- 1) Правительством Российской Федерации;
- 2) Органом местного самоуправления;
- 3) Жилищными кооперативами;
- 4) Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Какая минимальная санитарная норма жилой площади на одного человека?

- 1) 6 м²;
- 2) 8 м²;
- 3) 10 м²;
- 4) 11 м².

Тема 2. СТРУКТУРА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) представляет собой отрасль сферы услуг и важнейшую часть территориальной инфраструктуры, определяющую условия жизнедеятельности человека, прежде всего, комфортности жилища, его инженерное благоустройство, качество и надежность услуг транспорта, связи, бытовых и других услуг, от которых зависит состояние здоровья, качество жизни и социальный климат в населенных пунктах.

Функционирование жилищно-коммунального комплекса. Основную цель функционирования жилищно-коммунального комплекса можно сформулировать как обеспечение эффективного механизма устойчивого и надёжного функционирования систем жизнеобеспечения населения, повышение качества жилищно-коммунальных услуг в сочетании с оптимизацией затрат и обеспечением социальной защиты населения.

Функционирование ЖКХ – это обеспечение сохранности и эффективного использования жилищного фонда, бесперебойного обеспечения жилищно-коммунальными услугами, необходимыми для жизнедеятельности человека, дальнейшего повышения уровня благоустройства и санитарного состояния территорий муниципальных образований, общего комфорта проживания.

Функции ЖКХ:

- обслуживание водопроводной системы;
- теплоснабжение;
- электроснабжение;
- уборка общественных мест на вверенной территории;
- ремонт зданий;
- благоустройство территории;
- уборка и утилизация мусора.

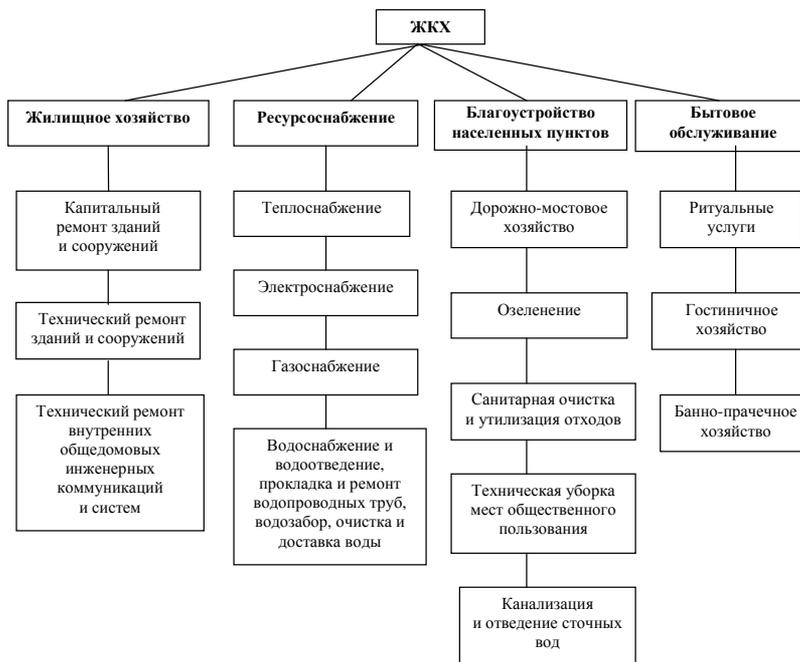


Рис. 1. Структура ЖКХ

В состав этой комплексной отрасли социальной сферы входят:

1. Жилищное хозяйство: жилищный фонд, гостиницы, дома, общежития и т.д.
2. Сооружения внешнего благоустройства: мостовые и тротуары, водостоки, зеленые насаждения, набережные, освещение.
3. Коммунальное хозяйство:
 - водоснабжение и водоотведение,
 - канализация,
 - бытовое обслуживание (бани, прачечные, ритуальное обслуживание и т. п.);
 - внутригородской пассажирский транспорт;
 - энергетическое хозяйство (котельные, теплофикационные и газовые сети и т. п.);
 - информационное хозяйство (кабельные сети, спутниковое телевидение, оптоволоконные системы и электронные каналы связи, системы компьютерной связи и обеспечения);

- санитарная очистка территорий (уличная уборка, домовая очистка с утилизацией бытовых и пищевых отходов);
- зеленое хозяйство (озеленение, цветоводство);
- складские помещения, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов ЖКХ.

Санитарно-технические предприятия – водоснабжения и водотведения, жилищно-эксплуатационные предприятия, предприятия по уборке территорий населенных мест и санитарной очистке домовладений, прачечные, бани, купальни-плавательные сооружения.

Транспортные предприятия – городской общественный пассажирский транспорт (метрополитен, трамвай, троллейбус, фуникулер, канатные дороги, автобусы, такси), водный транспорт местного назначения.

Энергетические предприятия – электрические, газовые и теплофикационные распределительные сети, отопительные котельные, ТЭЦ и электростанции, газовые заводы, обслуживающие населенные пункты.

Жилищные услуги и их характеристика. Жилищно-коммунальные услуги – это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни.

В многоквартирных домах жилищно-коммунальные услуги предоставляются товариществами собственников жилья – ТСЖ (жилищно-строительными кооперативами) или управляющими компаниями, при непосредственном управлении возможен вариант предоставления ЖКУ самими жильцами.

Жилищные услуги – виды деятельности по эксплуатации дома, повышению и сохранению комфортности проживания и поддержанию объекта в исправном состоянии. Оплачиваются пометражно исходя из площади квартиры каждого жильца.

Жилищные услуги:

1. Предоставление в пользование жилых помещений по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.
2. Содержание и ремонт жилья – осуществляется исполнение коммунальных услуг, а также выполняются работы по поддержанию дома в исправном состоянии.
3. Вывоз мусора (твердых бытовых отходов) – жилищная услуга, а также содержание лифтов и мусоропроводов. Согласно законодательству, плата за вывоз мусора, как и другие жилищные услуги, должна взиматься исходя из площади жилья собственника.

4. Капитальный ремонт – дорогостоящая жилищная услуга, решение о предоставлении которой на сегодняшний день принимается собственниками жилья. При этом существуют нормативные документы, оговаривающие периодичность выполнения капремонта в различных типах домов (в среднем – каждые 25 лет).

5. Текущий ремонт – не предусматриваются ремонтные работы капитального характера, но при этом в доме устраняются мелкие неисправности. Рекомендуемая законодательством периодичность текущего ремонта в различных типах домов составляет 3–5 лет (работы по ремонту подъездов, установке металлических дверей, домофонов, дворовому благоустройству).

6. Другие жилищные услуги: внутриквартирный ремонт, уборка жилых помещений, охрана, доставка продуктов питания

К коммунальным относятся услуги, которые невозможно предоставлять без участия предприятий-монополистов, – обеспечение жилья природными и энергетическими ресурсами. Подлежат тарифному регулированию и оплачиваются либо подушно (по устанавливаемым властями нормативам потребления), либо по показаниям установленных узлов учета (т.е. исходя из объемов потребляемого ресурса).

Коммунальные услуги:

– холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

– горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

– водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

– электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

– газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;

– отопление – круглосуточная, в течение отопительного периода, подача в помещения тепловой энергии, обеспечивающая поддержание в помещении нормативной температуры воздуха.

Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива.

Рынок жилищных услуг. Механизм функционирования жилищного рынка определяется зависимостью таких его основных параметров, как стоимость жилищных услуг (выражаемая через квартирную плату, плату за наем), цена, объемы строительства жилья и наличный жилищный фонд, сложившихся под воздействием факторов и предложения.

Стоимость жилищных услуг (квартплата) определяется как сумма денег, выплачиваемая ежегодно за пользование жильем. Для квартиросъемщика это сумма, указанная в договоре о найме квартиры, выражается в квартплате. Для домовладельца же квартплата выступает как годовой доход от владения собственностью.

Задача рынка жилищных услуг состоит в том, чтобы определить уровень квартплаты, при котором спрос на жилищные услуги будет уравновешен их предложением. При прочих равных условиях рост числа семей приводит к повышению спроса на жилищные услуги. Если при этом предложение не изменяется, то растет квартплата.

Рынок жилищных услуг определяет величину квартплаты, которая затем преобразуется в цену приобретаемого жилищного фонда на рынке капитала. Эти цены в свою очередь стимулируют новое строительство, которое со временем создает прирост жилищного фонда.

Порядок предоставления услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 27.02.2017) «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю вышеперечисленные коммунальные услуги.

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;

- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.



Ресурсоснабжающая организация - это поставщик коммунальных ресурсов

Рис. 2. Ресурсоснабжающие организации

При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления (в письменной форме) потребителя в установленном законом порядке. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

Размер оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается органом местного самоуправления по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории муниципального образования. Стоимость коммунальных услуг для населения формируется на основании тарифов, установленных на период регулирования для предприятий-поставщиков услуг.

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги зависит от того, установлены или отсутствуют в домах приборы учета (Жилищный кодекс РФ ст. 157 п. 1.):

1. При наличии в квартирах индивидуальных (в коммунальных – общих) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) размер платы определяется исходя из показаний индивидуальных (общих) приборов учета.

2. При отсутствии приборов учета – размер платы определяется по нормативам потребления коммунальных услуг.

3. При наличии в доме коллективных приборов учета и отсутствии приборов учета в квартирах размер платы определяется: показания общедомового прибора делятся на число человек в доме и умножаются на число человек в квартире.

Расчетный период для оплаты услуг – один календарный месяц. Несвоевременное внесение платы за услуги влечет за собой начисление пени в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная со следующего дня после установленного срока выплаты, по день фактического расчета включительно.

Приостановление или ограничение подачи коммунальных услуг. Управляющая организация вправе без предупреждения приостановить подачу воды, электричества или газа, если произошла авария. Во всех других случаях жильцов о таких действиях предупреждают заранее (за месяц и в письменной форме). Поводом для ограничения подачи коммунальных услуг может быть:

- неоплата услуг потребителем (шесть и более месяцев);
- проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем;
- выявление факта самовольного подключения жителей к внутридомовым инженерным системам;
- использование потребителем бытовых приборов с мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, и др.

Контрольные вопросы

1. Что такое жилищно-коммунальное хозяйство?
2. Что такое функционирование ЖКХ?
3. Какие функции выполняет ЖКХ?
4. Каковы элементы, входящие в структуру ЖКХ?
5. Что такое жилищные услуги? Чем данный вид услуг отличается от коммунальных услуг?
6. Чем отличается текущий ремонт от капитального ремонта?
7. Что такое стоимость «жилищных услуг» (квартплата)?

8. Что может являться поводом для ограничения подачи коммунальных услуг?

Тестовые задания

1. Что не включается в плату за коммунальные услуги управляющей компанией:

- 1) плата за холодное и горячее водоснабжение;
- 2) плата за водоснабжение;
- 3) плата за электроснабжение;
- 4) плата за газоснабжение;
- 5) плата за парковочное место на придомовой территории;
- 6) плата за отопление.

2. Поводом для ограничения подачи коммунальных услуг не может быть:

- 1) неоплата услуг потребителем (шесть и более месяцев);
- 2) проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем;
- 3) своевременная оплата услуг;
- 4) авария.

3. Понятие «жилищная сфера» не включает в себя:

- 1) строительство и реконструкция жилища;
- 2) управление жилищным фондом;
- 3) содержание и ремонт жилищных фондов;
- 4) содержание и ремонт отдельных квартир.

4. В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям не относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) жилой дом и придомовая территория;
- 4) комната.

5. Субъектами жилищных отношений не являются:

- 1) юридические лица;
- 2) муниципальные образования;
- 3) организации снабжения;
- 4) субъекты Российской Федерации.

Тема 3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Согласно Постановлению Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» **техническая эксплуатация зданий** – комплекс организационно-технических мероприятий, которые обеспечивают безотказную работу всех элементов и систем здания в течение Нормативного срока службы и функционирования здания по назначению.

Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

- обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;
- проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов и придомовых территорий;
- обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Задачи технической эксплуатации:

- обеспечение безотказной работы элементов здания;
- обеспечение и соблюдение нормальных санитарно-гигиенических условий и правильного использования инженерного оборудования;
- поддержание температурно-влажностного режима помещений;
- проведение своевременного ремонта;
- повышение степени благоустройства зданий.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

1. Управление жилищным фондом:
 - организацию эксплуатации;
 - взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
 - все виды работы с нанимателями и арендаторами.
2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:
 - техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
 - осмотры;
 - подготовка к сезонной эксплуатации;
 - текущий ремонт;
 - капитальный ремонт.
3. Санитарное содержание:
 - уборка мест общего пользования;
 - уборка мест придомовой территории;
 - уход за зелеными насаждениями.

В процессе технической эксплуатации жилищного фонда, а именно зданий и их инженерного оборудования необходимо постоянное техническое обслуживание.

Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;
- защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;
- воздухообмен и температурно-влажностный режим
- обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;
- чистоту чердачных помещений и освещенность;
- достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;

– исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

– выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Контроль за состоянием зданий осуществляется путем осмотров с использованием средств диагностики. Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Осмотры делятся на 2 категории: плановые и неплановые. Плановые осмотры подразделяются на общие, которые осуществляются 2 раза в год (весной и осенью), и частичные осмотры, при которых устраняются неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации здания. Неплановые осмотры проводят после аварий или после стихийных бедствий.

Общие плановые осмотры и внеочередные – проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК.

Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий:

1. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.

2. Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

3. Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляется актами.

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации;
- устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения;
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- прочистка канализационного лежачка;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах;
- проверка заземления ванн;
- мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.);
- промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;
- осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Система плано-предупредительного ремонта (ППР) производственных зданий и сооружений представляет собой комплекс организационно-технических мероприятий по поддержанию или восстановлению первоначальных эксплуатационных качеств как здания и сооружения в целом, так и отдельных его конструкций, осуществляемых в соответствующем плановом порядке.

- Комплексный капитальный ремонт
- Выборочный капитальный ремонт
- Обследование элементов здания
- Осмотры и проведение текущего ремонта

Текущий ремонт общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах 3–5 лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий. Продолжительность текущего ремонта следует определять по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда.

Текущий ремонт осуществляется за счет эксплуатационных расходов предприятия. При производстве работ могут применяться подрядный, внутриподрядный и хозяйственный способы.

Ремонтные работы, осуществляемые подрядным способом, производятся на основании договоров заказчиков с подрядчиками. Взаимоотношения между заказчиком и подрядчиком регулируются «Правилами о подрядных договорах по строительству».

Все работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

- профилактический текущий ремонт (ПТР), количественно выявляемый и планируемый заранее как по объему и стоимости, так и по месту и времени его выполнения;
- непредвиденный текущий ремонт (НТР), количественно выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый, как правило, в срочном порядке.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации. Проведение его в строго регламентированные сроки обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа, а также устранения мелких повреждений, что предотвращает дальнейшее их развитие и сокращает в будущем расходы на капитальный ремонт зданий.

Непредвиденный текущий ремонт заключается в срочном устранении мелких случайных повреждений и дефектов, которые не могли быть обнаружены и устранены при профилактическом ремонте или возникли вследствие стихийных или иных воздействий. Такие повреждения и неисправности большей частью возникают в инженерном оборудовании, кровле и т.п. Во избежание аварий их надо устранять в срочном порядке. Для производства таких работ, не включенных в планы ПТР, должны предусматриваться примерно 20% средств, ассигнованных на текущий ремонт.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту:

1. Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов.
2. Стены и фасады. Герметизация стыков, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия. Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши. Устранение неисправностей стальных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

6. Межквартирные перегородки. Усиление, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

8. Полы.

9. Печи и очаги. Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений.

11. Центральное отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Мусоропроводы. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

16. Специальные общедомовые технические устройства.

17. Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Капитальный ремонт зданий – замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. проведение модернизации зданий. При капитальном ремонте ликвидируется фи-

зический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Капитальный ремонт подразделяется на:

1. Комплексный ремонт – это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие всё здание в целом.

2. Выборочный ремонт – это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда:

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений и т.д.).

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Контрольные вопросы

1. Что такое техническая эксплуатация зданий?

2. Каковы задачи технической эксплуатации?

3. Какие виды работ включает в себя техническая эксплуатация жилищного фонда?

4. Что включает в себя санитарное содержание жилищного фонда?

5. Что должна обеспечивать организация по обслуживанию жилищного фонда?

6. Каков перечень работ, относящихся к текущему ремонту?

7. На какие виды подразделяется текущий ремонт? Чем характеризуются данные виды ремонта?

8. На какие виды подразделяется капитальный ремонт? Чем характеризуются данные виды ремонта?

9. Каков перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда?

Тестовые задания

1. К капитальному ремонту не относятся работы по:

- 1) обследованию жилых зданий;
- 2) ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий;
- 3) модернизации жилых зданий при их капитальном ремонте;
- 4) внешнему благоустройству.

2. Дорогостоящая жилищная услуга, решение о предоставлении которой на сегодняшний день принимается собственниками жилья:

- 1) текущий ремонт;
- 2) капитальный ремонт;
- 3) ремонт придомовых территорий;
- 4) ремонт теплотрасс.

3. При каком виде ремонта не предусматриваются ремонтные работы капитального характера, но при этом в доме устраняются мелкие неисправности:

- 1) текущий ремонт;
- 2) капитальный ремонт;
- 3) ремонт придомовых территорий;
- 4) ремонт теплотрасс.

4. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании:

- 1) решения органов МСУ;
- 2) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3) решения межведомственной комиссии;
- 4) на основании графика.

Тема 4. ПОДГОТОВКА ЖИЛОГО ФОНДА К ОСЕННЕ-ЗИМНЕМУ ПЕРИОДУ

Основным условием подготовки здания и инженерных сооружений к зиме должно быть регулярное техническое обслуживание на протяжении всего года и своевременный текущий ремонт. Однако имеется ряд специфических работ, которые должны быть осуществлены специально в порядке подготовки к эксплуатации в зимних условиях.

Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются органом местного самоуправления (по предложению организации, обслуживающей указанный жилищный фонд) с учетом завершения всех работ

- в северных и восточных районах – до 1 сентября,
- в центральных – к 15 сентября,
- в южных – до 1 октября.

Контроль за ходом работ по подготовке к зиме осуществляют органы местного самоуправления, собственники жилищного фонда и их уполномоченные, главные государственные жилищные инспекции.

Подготовка жилого фонда и систем его инженерного обеспечения к работе в зимних условиях осуществляется в следующей последовательности:

- 1) устранение недостатков, выявленных во время отопительного сезона и при осмотре по окончании сезона;
- 2) гидравлические испытания, наладка, регулирование систем и оборудования;
- 3) пробный пуск систем и ликвидация обнаруженных при этом нарушений.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период проводятся следующие работы:

- устраняются неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопитель-

ных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- приводится в технически исправное состояние территория домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приемков;

- обеспечивается надлежащая гидроизоляция фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжений со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов

В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях осуществляются:

- подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников;

- подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов; проводится инструктаж персонала);

- подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);

- в неотапливаемых помещениях – ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

Во время подготовки к зимнему периоду проверяются подвалы. При наличии воды в них ее откачивают, отключают и разбирают поливочный водопровод, утепляют водомерный узел.

Готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КПП) котельных и инженерного оборудования зданий;

- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;

- обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердым не ниже 70% потребности ото-

питательного сезона, жидким – по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров из расчета не менее 3–4 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади;

- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;
- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту;
- актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

Осмотр оборудования котельной

Котельная – помещение с газовыми, угольными или дизельными котлами, предназначенными, как правило, для отопления, а также вспомогательным котельным оборудованием. Представляет собой отдельную комнату в здании, реже отдельно стоящее строение в которой устанавливаются котлы. Котельные состоят из:

- котлов паровых или водогрейных;
- экономайзеров водяных;
- систем топливоснабжения;
- тягодутьевых установок;
- насосного оборудования;
- системы химической подготовки воды;
- теплообменного оборудования.

Необходимо провести наружный осмотр котлов и оборудования котельной, во время которого проверяют:

- отсутствие механических повреждений поверхностей нагрева котлов, их плотность и очистку от продуктов неполного сгорания (копоти, сажи, наносов, золы и т.д.);
- прочность крепления оборудования (насосы и дутьевые вентиляторы, дымососы, теплообменники и т.п.);
- исправность арматуры, соответствие типоразмеров и номеров оборудования проектным характеристикам и правильность их установки;
- наличие и исправность автоматических регуляторов и контрольно-измерительных приборов.

Должны быть устранены неисправности котлов, обмуровки, дымоходов, арматуры, автоматических регуляторов и контрольно-измерительных приборов. При выявлении трещин в секциях котлов секции подлежат замене.

При типовом капитальном ремонте котельных агрегатов выполняются следующие работы:

- 1) полный наружный осмотр котла и его трубопроводов при полном давлении;
- 2) полный внутренний осмотр котла после его остановки и расхолаживания;
- 3) проверка наружных диаметров труб всех поверхностей нагрева с заменой дефектных;
- 4) промывка труб пароперегревателя, регуляторов перегрева, пробоотборников, холодильников и т.д.;
- 5) проверка состояния и ремонт (или замена) арматуры котла и главных паропроводов;
- 6) проверка и ремонт механизмов топок (питатель, цепкая решетка, мельницы, горелки и т.п.);
- 7) проверка и ремонт обмуровки котла, гарнитуры, устройств для очистки наружных поверхностей нагрева;
- 8) опрессовка воздушного тракта и воздухоподогревателя, ремонт воздухоподогревателя;
- 9) опрессовка газового тракта и его уплотнение;
- 10) проверка состояния и ремонт тягодутьевых устройств и их осевых направляющих аппаратов;
- 11) проверка и ремонт золоуловителей и устройств для удаления золы;
- 12) наружная и внутренняя очистки поверхностей нагрева баббанов и коллекторов;
- 13) проверка и ремонт системы шлакоудаления;
- 14) проверка состояния и ремонт тепловой изоляции горячих поверхностей котла.

Капитальный ремонт котлов производят раз в 1–2 года. Как правило, одновременно с капитальным ремонтом котла ремонтируют его вспомогательное оборудование, средства измерения и система автоматического регулирования. Продолжительность капитального ремонта – 30–40 суток.

При текущем ремонте оборудования производится его чистка и осмотр, частичная разборка узлов с быстроизнашивающимися деталями и замена деталей, выработавших свой ресурс, ремонт или замена отдельных деталей, устранение дефектов, выявленных в процессе эксплуатации, составление предварительной ведомости дефектов и изготовление заказов или сверка чертежей на запасные детали. Текущий ремонт котельных агрегатов проводится

один раз в 3–4 месяца. Продолжительность текущего ремонта составляет в среднем 8–10 суток.

Остаточный ресурс трубопроводов – это отношение планируемого срока использования системы к ее эксплуатации.

Определение остаточного ресурса тепловых сетей должно характеризовать реальную степень готовности системы и ее элементов к надежной работе в течение заданного временного периода. Определение готовности обычно проводят с помощью инженерной диагностики – это надежный, но трудоемкий и дорогостоящий метод обнаружения потенциальных мест отказов.

Остаточный ресурс трубопроводов необходимо определять в обстоятельствах, когда:

- 1) трубопроводы отработали расчетный по проекту срок использования или ресурс;
- 2) не были рассчитаны сроки использования или ресурс, срок эксплуатации > 20 лет включительно;
- 3) элементы сети выработали допустимый к последующему использованию ресурс сверх установленного;
- 4) были нарушены условия использования при параметрах выше расчетных;
- 5) владелец сети требует внеплановую проверку остаточного ресурса трубопровода.

Перечень проводимых мероприятий для определения остаточного ресурса в тепловых сетях:

- изучение существующей технической документации;
- прочностные и плотностные испытания;
- металлография;
- анализ химического состава материалов;
- контроль механических свойств;
- стилоскопирование;
- оценка фактической нагрузки несущих частей;
- определение толщины;
- анализ повреждений;
- выявление дефектов
- проверка пробным давлением.

После проведенных исследований и расчетов остаточного ресурса трубопроводов производится заключение по дальнейшему сроку эксплуатации и действиям, на основании которых будут проводиться последующие оценки остаточного ресурса трубопроводов.

В тепловых сетях необходимо провести следующие работы.

I. Каналы, камеры, павильоны, опоры, эстакады:

- устранить отверстия в стенах проходных каналов и камер, заделать выпадающие кирпичи;
- заменить вышедшие из строя лестницы и ходовые скобы;
- отремонтировать лестницы, площадки и ограждения с подваркой металлоконструкций;
- восстановить окраску металлоконструкций;
- очистить ершами дренажные трубопроводы от отложений ила;
- восстановить и заделать разрушения в люках;
- вычистить приямки и поглолительные колодцы.

II. Трубопроводы, арматура и оборудование сетей:

- заменить прокорродировавшие трубы;
- сварить и подварить отдельные стыки труб;
- отремонтировать тепловую изоляцию с восстановлением антикоррозионного покрытия и окраски;
 - вскрыть и произвести ревизию запорной, дренажной, воздухопускной и регулирующей арматуры (задвижки, вентили, регулирующие, обратные, предохранительные и редуцирующие клапаны), ремонт арматуры со сменой деталей: притирку дисков и золотников; набивку или смену сальниковых уплотнителей; смену прокладок и подтяжку болтов сальниковых и фланцевых соединений;
 - произвести ревизию и ремонт насосов: вскрытие, осмотр корпуса, смену набивки сальниковых уплотнений, смену подшипников;
 - произвести ревизию и ремонт электрических, электромагнитных и гидравлических приводов запорной и регулирующей арматуры, электродвигателей насосов и пусковой арматуры к ним без замены деталей;
 - заменить или отремонтировать гильзы для термометров и кранов для контрольно-измерительных приборов;
 - вскрыть и очистить грязевики, фильтры, конденсационные и аккумуляторные баки;
 - произвести мелкий ремонт автоматической аппаратуры и самопишущих приборов контроля и учета, разборку и очистку импульсных линий диафрагм.

Подготовка систем горячего водоснабжения. Необходимо выполнить следующие работы:

- провести систематизацию и анализ жалоб и нареканий жильцов на качество работы системы горячего водоснабжения с целью выявления основных ее недостатков;

- проверить исправность и при необходимости заменить счетчик холодной воды на трубопроводе холодной воды к водонагревателю системы горячего водоснабжения;

- при наличии избыточного напора горячей воды в сети после водонагревателя на трубопроводе холодной воды к водонагревателю рекомендуется устанавливать регулятор давления

- проверить насосные установки, для чего необходимо разобрать насос, очистить его от грязи и посторонних предметов, которые могут оказаться в улитке насоса и между лопатками колеса, промыть и протереть трущиеся части керосином, после чего смазать их машинным маслом;

- проверить исправность и при необходимости заменить регулятор расхода теплоносителя;

- проверить и устранить повреждения водонагревателей. Латунные трубы водонагревателей должны быть очищены от накипи ершами, т.е. механическим способом. Неисправные трубы и калачи должны быть заменены. Допускается при необходимости применять химическую очистку водонагревателей по договору со специализированной организацией;

- привести в технически исправное состояние все распределительные и циркуляционные трубопроводы, в том числе стояки, верхние перемычки секционных узлов, тепловую изоляцию трубопроводов, полотенцесушители в ванных комнатах, запорную и запорно регулируемую арматуру, смесители санитарных приборов.

Повреждения, обнаруженные в результате гидравлических испытаний системы горячего водоснабжения, устраняют, а испытания повторяют, окончательные результаты выполненных работ оформляются соответствующим актом.

При наличии акта о готовности системы горячего водоснабжения осуществляют ее проверку на исправное и эффективное действие. В этом случае продолжительность непрерывной работы системы горячего водоснабжения должна составлять 48 ч, а каждый агрегат в отдельности должен проработать не менее 7 ч.

Подготовка систем горячего водоснабжения и эксплуатации в зимних условиях заканчивается пробным пуском, во время которого должны быть обеспечены:

- постоянная температура горячей воды на выходе из водонагревателя: $60^{\circ}\text{C} + 2^{\circ}\text{C}$;

- температура горячей воды у смесителя наиболее удаленного и высокорасположенного санитарного прибора – не ниже 50°C ;

– отсутствие перебоев подачи горячей воды, т.е. ее подача к смесительной арматуре всех санитарных приборов должна осуществляться в достаточном для потребителей количестве, с требуемым напором и с расходами, не менее указанных в ГОСТ 19681-83;

– равномерный и непрерывный прогрев всех установленных регистров-полотенцесушителей;

– практическое отсутствие шума насосных агрегатов, а также шума, возникающего в трубопроводах во время пользования смесительной арматурой (уровень шума в ночные часы в жилых помещениях не должен превышать 30 дБА).

При соблюдении во время пробного пуска перечисленных требований составляется соответствующий акт, определяющий полную пригодность системы горячего водоснабжения к эксплуатации в зимних условиях, и последняя вводится в эксплуатацию.

Паспорт приемки жилого дома, подготовленного к эксплуатации в зимних условиях. Паспорт составляется при завершении всего комплекса предзимних работ по жилому фонду, включая инженерные коммуникации.

К паспорту прилагаются акты готовности к эксплуатации в зимних условиях отдельных элементов зданий и инженерных сооружений (ДТП, котельных, внутриквартальных тепловых сетей, дымоходов и др.), оформленные совместно с районными и городскими специализированными службами.

Контрольные вопросы

1. Каковы сроки начала и окончания подготовки к зимнему периоду жилого дома?

2. Кто осуществляет контроль за ходом работ по подготовке к зимнему периоду жилого дома?

3. Какие виды работ проводятся при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период?

4. В чем заключается суть капитального и текущего ремонта отопительных котлов?

5. Что такое остаточный ресурс трубопроводов?

6. Какие виды работ необходимо провести в тепловых сетях при подготовке к зимнему периоду?

7. Какие виды работ необходимо провести при подготовке систем горячего водоснабжения к зимнему периоду?

8. Что такое «паспорт приемки жилого дома, подготовленного к эксплуатации в зимних условиях»? Какие документы к нему прилагаются?

Тестовые задания

1. В подготовку жилого фонда и систем его инженерного обеспечения к работе в зимних условиях не входит:

- 1) гидравлические испытания, наладка, регулирование систем и оборудования;
- 2) пробный пуск систем и ликвидация обнаруженных при этом нарушений;
- 3) устранение недостатков, выявленных во время отопительного сезона и при осмотре по окончании сезона;
- 4) временное отключение горячего водоснабжения.

2. Основным условием подготовки здания и инженерных сооружений к зиме должно быть:

- 1) регулярное техническое обслуживание на протяжении всего года;
- 2) наличие старшего по дому;
- 3) своевременный текущий ремонт;
- 4) согласие жителей соседних домов;
- 5) отсутствие задолженностей жильцов дома.

3. Соотнесите правильные ответы:

Какие сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются органом местного самоуправления

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| 1) в северных и восточных районах | а) до 1 сентября |
| 2) в центральных районах | б) до 1 октября |
| 3) в южных районах | в) к 15 сентября |

3. В какой последовательности осуществляется подготовка жилого фонда и систем его инженерного обеспечения к работе в зимних условиях:

- 1) пробный пуск систем и ликвидация обнаруженных при этом нарушений;
- 2) гидравлические испытания, наладка, регулирование систем и оборудования;
- 3) устранение недостатков, выявленных во время отопительного сезона и при осмотре по окончании сезона.

Тема 5. ТАРИФНАЯ ПОЛИТИКА В СФЕРЕ ЖКХ

Жилищно-коммунальное хозяйство – сектор экономики, который работает по регулируемым ценам и тарифам. Тарифная политика – целенаправленная деятельность государства, устанавливающая принципы и размеры платы за различные услуги.

Тарифную политику в сфере ЖКХ формирует Правительство РФ совместно с федеральными органами исполнительной власти – Федеральной службой по тарифам РФ, Минрегионразвития, Минпромэнерго, Минэкономразвития и др., а также региональными и муниципальными органами исполнительной власти в области тарифного регулирования: региональными энергетическими комиссиями, региональными и муниципальными комитетами, департаментами, службами по регулированию цен и тарифов.

Основы тарифного регулирования в ЖКХ определены в Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и ряде подзаконных актов.

Основные направления тарифной политики

1. Модернизация
 - утверждение предельных тарифов регулируемого сектора,
 - реализация инвестиционных программ применением новых,
 - контроль за исполнением инвестобязательств методов.
2. Защита прав (информированность, прозрачность принимаемых решений потребителей, контроль и принятие мер реагирования)
3. Переход к «зеленой» экономике (энергосбережение, дифференциация тарифов, снижение нормативных технических потерь, ликвидация сверхнормативных потерь, ресурсосбережение).

Основы ценообразования утверждены Постановлением Правительства РФ от 17.02.2004 №89 и предусмотрели правила регулирования следующих цен и тарифов:

- цены на услуги по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, вывозу

бытовых отходов и содержанию придомовой территории многоквартирных домов;

- цены на услуги по ремонту общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории;

- цены за наем жилого помещения, находящегося в государственном и муниципальном жилищном фонде;

- тарифы на коммунальные услуги (в отношении тарифов, которые не регулируются в соответствии с ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ», «Об электроэнергетике», «О газоснабжении в РФ» и «О естественных монополиях»), включающие: тарифы на услуги по водоснабжению; по водоотведению; по централизованному отоплению; по горячему водоснабжению; тарифы на поставку твердого топлива; тарифы на услуги по сетевому и сжиженному газоснабжению, поставке газа в баллонах; тарифы на услуги по электроснабжению.



Отсутствие контроля и прозрачности в оценке потребления коммунальных ресурсов и услуг, а также ясности в формировании платежей за них повышает уровень социальной напряженности во взаимоотношениях органов власти, предприятий жилищно-коммунального хозяйства и населения.

Методы формирования тарифов

1. Нормативный метод: затраты утверждаются по: утвержденным нормам расхода сырья и материалов; утвержденным нормативам численности; согласованным сметам ремонтных работ; согласованным лимитируемым расходам.

2. Метод сравнительного анализа: затраты определяются по результатам сравнительного анализа.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30 июля 2004 г. № 392 «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг» плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя:

- содержание общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;
- вывоз бытовых отходов;
- содержание придомовой территории.



Плата за коммунальные услуги уплачивается управляющей компанией и включает в себя:

- плату за холодное и горячее водоснабжение;
- плату за водоснабжение;
- плату за электроснабжение;
- плату за газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- плату за отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Установление цен и тарифов осуществляется с учетом заключения независимой экспертизы, которая проводится в порядке, определяемом органами местного самоуправления. Заключение независимой экспертизы должно содержать:

- оценку экономической обоснованности расходов, приведенных в предложениях по установлению цен и тарифов;

- оценку финансового состояния и уровня технического оснащения организации;
- анализ экономической обоснованности величины прибыли, необходимой для функционирования и развития организации;
- анализ качества работ и услуг, оказываемых организациями;
- сравнительный анализ динамики расходов и величины прибыли по отношению к предыдущему расчетному периоду регулирования.

Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения – плата, которую вносят лица, осуществляющие строительство здания, строения, сооружения, иного объекта, а также плата, которую вносят лица, осуществляющие реконструкцию здания, строения, сооружения, иного объекта, в случае, если данная реконструкция влечет за собой увеличение потребляемой нагрузки реконструируемого здания, строения, сооружения, иного объекта.

Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, используемым в процессе холодного водоснабжения и водоотведения, определяется в соответствии с Федеральным законом "О водоснабжении и водоотведении".

Плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей инженерно-технического обеспечения, используемых в процессе холодного водоснабжения и водоотведения) определяется на основании тарифов, установленных органом местного самоуправления для подключения объекта капитального строительства к системам коммунальной инфраструктуры, соответствующей ресурсоснабжающей организации.

Сети инженерно-технического обеспечения – совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Запрос органа местного самоуправления о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должен содержать:

- наименование лица, направившего запрос, его местонахождение и почтовый адрес;
- нотариально заверенные копии учредительных документов, а также документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего запрос;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (для правообладателя земельного участка);

- информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства;

- необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также виды подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения;

- планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации);

- планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

Организация в течение 14 рабочих дней обязана предоставить технические условия или информацию о плате за подключение, либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий.

Информация о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения должна содержать:

- данные о тарифе на подключение, утвержденном на момент выдачи технических условий в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- дату окончания срока действия указанного тарифа;

- дату повторного обращения за информацией о плате за подключение (если на момент выдачи технических условий тариф на подключение на период их действия не установлен).

Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг. Субсидия – выплаты потребителям, предоставляемые за счёт государственного или местного бюджета, а также выплаты специальных фондов для юридических и физических лиц, местных органов власти, других государств.

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов Российской Федерации.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам части 6 настоящей статьи, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

При определении условий предоставления гражданину права на получение субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг должны учитываться:

- социальные нормы площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг (водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоотведения и теплоснабжения, в том числе приобретения и доставки твердого топлива при наличии печного отопления), вывоза бытовых отходов;
- максимально допустимая доля расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Право на субсидии имеют граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

Граждане, заключившие договоры найма с собственниками жилых помещений (квартир, комнат) или договоры поднайма с нанимателями жилых помещений, утрачивают право на получение указанных субсидий.

Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением гражданам на основании заявления гражданина, а также документов, перечень которых определяется положением о предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

Субсидии на улучшение жилищных услуг. Предоставление субсидии на приобретение жилья, а также улучшение жилищных условий предусматривается законодательством для следующих категорий граждан РФ:

- молодым семьям (возраст одного из супругов не должен достигать тридцати лет);
- многодетным семьям с тремя и более детьми, при условии, что последние не достигли 18 лет;
- военнослужащим, которые уволены в запас или находятся в отставке;
- лицам, которые пострадали от стихийных бедствий;
- ликвидаторам аварии на ЧАЭС и жертвам чернобыльской катастрофы;

- инвалидам и сиротам, оставшимся без попечения родителей;
- госслужащим (работникам внутренних органов, налоговикам, спасателям и т.д.);
- ветеранам и инвалидам ВОВ, а также членам погибших участников войны.

На материальные средства жилищной субсидии гражданин может:

- приобрести жилье, соответствующее всем установленным нормам;
- выплатить первый взнос по ипотечному кредитованию;
- осуществить строительство дома;
- погасить паевые платежи в строительном кооперативе;
- увеличить площадь жилого помещения;
- провести ремонтные и строительные работы.

Перед тем как получить сумму субсидий на улучшение жилищных условий гражданин должен встать в очередь. Для этого в отдел соцстраха или другой орган, уполномоченный на такие действия, заявитель представляет документы:

- паспорта: свой и всех прописанных в квартире граждан;
- справки с места официальной работы всех трудоспособных граждан;
- другие подтверждения: справки с центра занятости, места обучения;
- свидетельство на право собственности на имеющееся жилье;
- свидетельства: о рождении, браке/разводе;
- пенсионные удостоверения, военные билеты.

Подается заявление установленного образца. Сотрудник выдает заявителю расписку о постановке в очередь на жилье после принятия решения комиссии.

Внеочередная возможность получить субсидию имеют такие категории лиц:

- заявители, квартира которых считается аварийной и не может быть реконструирована, например, после стихийного бедствия, пожара, взрыва и т.д.;
- граждане, у которых обнаружены тяжелые расстройства здоровья, в том числе, и психические.

Действующая система финансово-экономического регулирования ЖКХ. До проведения реформы ЖКХ наибольшая часть финансовых ресурсов, необходимых для содержания и развития этой отрасли, поступала из бюджета.

Бюджетные средства в жилищное хозяйство направляются только из территориальных бюджетов, в том числе около 30% – из региональных бюджетов и 70% – из местных.

Роль бюджетных средств в финансировании отдельных подотраслей ЖКХ неодинакова. Полностью за счет бюджетных ассигнований финансируются дорожное хозяйство, озеленение, освещение и уборка территорий населенных мест. Водопроводно-канализационное хозяйство получает лишь средства бюджета на капитальные вложения. Городской пассажирский транспорт, жилищное хозяйство и теплоэнергетика для отопления жилых домов требуют выделения бюджетных дотаций.

Главный источник финансирования коммунальных предприятий – территориальные бюджеты. Из всех средств, поступающих коммунальным предприятием из бюджетной системы, на местные бюджеты приходится 58%, на региональные бюджеты – 42%.

В территориальных бюджетах расходы на финансирование коммунальных предприятий составляют от 10 до 12%.

Источниками финансирования ЖКХ, средства которых направляются на покрытие расходов на развитие и содержание ЖКХ, являются:

- бюджетные средства;
- средства, получаемые жилищно-коммунальными предприятиями за реализацию услуг и продукции;
- средства предприятий, принадлежащих им объектов.

Источниками доходов в отрасли жилищно-коммунального хозяйства являются:

- арендная плата;
- квартирная плата;
- сборы с арендаторов на эксплуатационные расходы;
- прочие расходы.

Квартирная и арендная плата составляет 80 % доходов.

Бюджетные средства коммунальным предприятиям поступают в виде дотаций: на покрытие разницы в ценах за предоставляемые населению услуги и продукцию (тепло для жилых домов и транспортные услуги); на капитальные вложения (водопроводно-канализационное хозяйство, городской пассажирский транспорт, дороги и др.); на оплату произведенных работ и оказанных населенным местам услуг (санитарная очистка, освещение, озеленение территорий и др.).

Контрольные вопросы

1. Что такое тарифная политика?
2. Кто формирует тарифную политику в сфере ЖКХ?
3. Каковы основные направления тарифной политики?

4. Какие существуют методы формирования тарифов?
5. Что такое субсидия? В каких случаях гражданам предоставляется субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг?
6. Для каких категорий граждан согласно законодательству РФ, предусмотрены субсидии на приобретение жилья, а также улучшение жилищных условий?
7. Что выступает в качестве источников доходов в отрасли жилищно-коммунального хозяйства?
8. Что может приобрести гражданин на материальные средства жилищной субсидии?
9. Что может являться источниками доходов в отрасли жилищно-коммунального хозяйства?

Тестовые задания

1. Кто формирует тарифную политику в сфере ЖКХ:

- 1) департамент цен;
- 2) никто;
- 3) Правительство РФ;
- 4) Министерство ЖКХ по вопросам граждан и ценовой политики РФ.

2. При отсутствии чего – размер платы определяется по нормативам потребления коммунальных услуг:

- 1) тарифов;
- 2) капитального ремонта;
- 3) жилищного кооператива;
- 4) приборов учета.

3. Размер оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается:

- 1) гражданами;
- 2) Правительством Российской Федерации;
- 3) органами местного самоуправления;
- 4) указами Президента Российской Федерации.

4. Рынок жилищных услуг определяет величину квартплаты, которая затем преобразуется в цену приобретаемого жилищного фонда на рынке капитала. Эти цены в свою очередь стимулируют новое строительство, которое со временем создает прирост:

- 1) квартплаты;
- 2) рынка капитала;
- 3) жилищного фонда;
- 4) издержек.

5. Поводом для ограничения подачи коммунальных услуг может быть:

- 1) отсутствие приборов учета;
- 2) выявление факта самовольного подключения жителей к внутридомовым инженерным системам;
- 3) перерасчёт в связи с отсутствием потребителя;
- 4) повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

6. Имеют ли право на субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг члены жилищных кооперативов?

- 1) да;
- 2) нет;
- 3) да, но не в РФ;
- 4) да, но не во всех субъектах РФ.

7. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться (за исключением ежегодной индексации размера указанной платы) не чаще чем:

- 1) раз в три года;
- 2) раз в год;
- 3) раз в 5 лет;
- 4) раз в 10 лет.

Тема 6. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и должно обеспечивать:

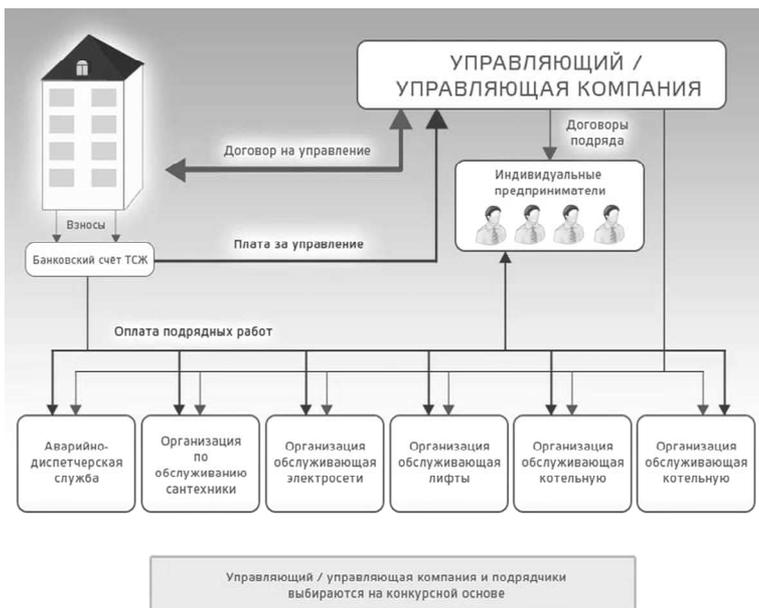
- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций.

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса.

Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия, указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления

является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.



Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 30;

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

- управление управляющей организацией (Многokвартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.)

При осуществлении непосредственного **управления многоквартирным домом собственниками помещений (1 способ)** в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (2 способ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией (3 способ) она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.



Договор управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного собрания.

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

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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.

Договор управления многоквартирным домом заключается:

- 1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;
- 2) в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;
- 3) в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

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.

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 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.

Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирным домом. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

- обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

- могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

- содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления, управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию:

- об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах,

- о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами),

- об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг,

- о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги,

- об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах

- о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере коммунальных услуг,

- о нормативных правовых актах органов местного самоуправления, регулирующих отношения в данных сферах,

- о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктур;

- о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов;

- о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Организации, осуществляющие поставки ресурсов, обязаны предоставлять органам местного самоуправления информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты потребителями услуг в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и т.п.

Управление домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности. Порядок управления многоквартир-

тирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50%, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного Кодекса.

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

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ

управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы.

Контрольные вопросы

1. На основании чего осуществляется деятельность по управлению многоквартирными домами?
2. Какие существуют способы управления многоквартирным домом?
3. В чем заключается суть непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 30?
4. Какова суть управления товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом?
5. Чем характеризуется управление многоквартирным домом управляющей организацией?
6. Что такое договор управления многоквартирным домом?
7. Какую роль выполняют органы местного самоуправления для создания условий для управления многоквартирными домами?
8. Что входит в плату за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме?

Тестовые задания

1. Какой из перечисленных способов управления многоквартирным домом указан не верно:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 30;
- 2) выбранным председателем дома, количество квартир в котором составляет не более чем 50;

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

4) управление управляющей организацией.

2. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе

1) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;

2) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3) поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) пользоваться своей частью жилого помещения, согласно договору, подтверждающему права собственности.

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на:

1) общем собрании собственников помещений;

2) на собрании старших по подъездам;

3) на закрытом собрании председателя и управляющей компании;

4) назначается органами местного самоуправления.

Тема 7. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – это некоммерческая организация, 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.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты, устав ТСЖ.

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения:

- о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников жилья»;
- месте нахождения;
- предмете и целях его деятельности;
- порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья;

- составе и компетенции органов управления товарищества;
- порядке принятия ими решений.

При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Механизм создания и государственная регистрация ТСЖ:

1. Формирование инициативной группы собственников жилья.
2. Организация проведения общего собрания жильцов.
3. Проведение общего собрания жильцов и подведение итогов.

Принятие решения о создании ТСЖ.

4. Оформление протокола.
5. Заполнение заявления о государственной регистрации по форме №Р11001.
6. Формирование пакета документов для регистрации: решение о создании ТСЖ, оформленное решением единственного учредителя или протоколом общего собрания учредителей; учредительные документы юридического лица (устав ТСЖ), документ, подтверждающий статус учредителя, если им выступает иностранное юридическое лицо.
7. Уплата госпошлины (за регистрацию необходимо уплатить госпошлину в размере 4000 рублей).
8. Предоставление комплекта документов в налоговую инспекцию.
9. Получение документов о государственной регистрации (осуществляется в течение 3 рабочих дней со дня подачи документов).

Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартир-

ном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

– заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Товарищество собственников жилья обязано:

– обеспечивать выполнение требований 13 главы ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

– осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Кодекса;

– выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

– обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

– обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

– обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

– принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

– представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

– вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Кодекса;

– представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о

принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

Недостатки ТСЖ как формы управления

1. Отсутствие инициативы жильцов в принятии решений о деятельности ТСЖ – один из самых существенных минусов.

2. Неграмотное руководство. Очень часто происходит выбор председателя, ревизионной комиссии, не имеющих необходимых навыков и знаний, чтобы осуществлять возлагаемые на них функции. Поэтому за неграмотность руководства платят всегда его жильцы.

3. Социальное неравенство. В доме проживают люди с разными доходами, поэтому количество денежных средств, которые они готовы отдавать на благоустройство дома, будет значительно отличаться.

4. Наличие должников. Деньги на управление домом собираются со всех жильцов. Если кто-то не платит свои взносы, это значительно подрывает общий бюджет ТСЖ и остальным гражданам приходится платить за него.

5. Будучи таким же юридическим лицом, ТСЖ не застраховано от банкротства, которое может наступить вследствие нерационального использования ресурсов, непрофессионального управления или по другим причинам.

Структура ТСЖ. Компетенция правления ТСЖ. Организационную структуру товарищества определяет собрание участников. Она зависит от количества участников, площади жилого фонда, состояния общедомового имущества и коммуникаций и прочих факторов. Обязательно должны быть созданы органы управления. Функции других подразделений, например, бухгалтерии, инженерно-ремонтной службы, юридический отдел – могут выполнять специализированным организациям на договорной основе.

К органам управления ТСЖ относятся общее собрание участников и правление.

Главный управляющий орган – это общее собрание. В его компетенцию входит решение таких вопросов, как:

- избрание членов правления;
- избрание членов ревизионной комиссии;
- установление размера взносов и периодичность их уплаты;
- утверждение планов текущего и капитального ремонта, содержания общедомового имущества и др.



Рис. 3. Общая структура ТСЖ

Правление ТСЖ избирается из его членов на срок не более 2-х лет. Оно является исполнительным органом и подчиняется общему собранию. Председатель правления избирается из числа его членов.

К обязанностям правления относятся:

- оперативное управления деятельностью ТСЖ;
- соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

Статус и полномочия председателя ТСЖ (Статья 149 ЖК РФ). Председатель правления ТСЖ не выступает в качестве единоличного исполнительного органа, он является одним из членов правления с несколько расширенными полномочиями.

Председатель правления ТСЖ:

- избирается на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года (п. 2 ст. 147 ЖК РФ);
- обеспечивает выполнение решений правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для данных лиц обязательно;
- действует без доверенности от имени товарищества;
- подписывает платежные документы;
- совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Председатель правления ТСЖ ведет общее собрание членов ТСЖ (ст. 146 ЖК РФ), а также созывает заседания правления товарищества (ст.147 ЖК РФ).

Если председатель правления совершает действия, не устраивающие членов товарищества, то можно инициировать внеочередное общее собрание и избрать нового председателя.

Членство в товариществе собственников жилья (ст. 143 ЖК РФ). Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах

принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

В обязанности члена товарищества входит соблюдение законодательства и локальных актов товарищества, государственных технических, противопожарных и санитарных норм и правил содержания дома и придомовой территории.

Член товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности товарищества лично или через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке;
- полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления товариществом и контроля над ним;
- вносить предложения о совершенствовании деятельности товарищества, об устранении недостатков в работе органов управления;
- вести деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;
- совершать сделки в отношении принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе и осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и локальными актами.

Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

Контрольные вопросы

1. Что такое «товарищество собственников жилья»?
2. Какие сведения должен содержать Устав товарищества собственников жилья?
3. Каков механизм создания и государственной регистрации ТСЖ?
4. Какими видами хозяйственной деятельности может заниматься ТСЖ?
5. Каковы, согласно Жилищному кодексу РФ, обязанности ТСЖ?
6. Что можно отнести к недостаткам ТСЖ как формы управления?
7. Что относят к органам управления ТСЖ?
8. Какие вопросы входят в компетенцию собрания ТСЖ?
9. Какие права имеют члены ТСЖ?

Тестовые задания

- 1. ТСЖ является юридическим лицом с момента:**
 - 1) постройки дома;
 - 2) его государственной регистрации;
 - 3) оглашения решения межведомственной комиссии;
 - 4) с момента проведения общего собрания собственников помещения.
- 2. Органами управления ТСЖ являются:**
 - 1) конференция;
 - 2) председатель правления и Ревизионная комиссия (ревизор);
 - 3) органы местного самоуправления;
 - 4) управляющая организация.

3. Сколько товариществ могут создать собственники помещений в одном многоквартирном доме:

- 1) не более пяти;
- 2) одно;
- 3) не более трех;
- 4) неограниченно.

4. Кем принимается решение о создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме:

- 1) управляющей компанией;
- 2) собственниками помещений;
- 3) местными органами самоуправления;
- 4) самым старейшим жителем помещения.

5. Срок деятельности товарищества собственников жилья, если не предусмотрено уставом товарищества:

- 1) один год;
- 2) пять лет;
- 3) неограниченный срок;
- 4) на три года.

6. Какие сведения не содержит Устав товарищества собственников жилья:

- 1) о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников жилья»;
- 2) месте нахождения;
- 3) предмете и целях его деятельности;
- 4) порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья;
- 5) о гербе и иной символике товарищества;
- 6) составе и компетенции органов управления товарищества;
- 7) порядке принятия ими решений.

7. Какой размер госпошлины при регистрации ТСЖ:

- 1) 1200 рублей;
- 2) 2817 рублей;
- 3) 3000 рублей;
- 4) 4000 рублей.

Тема 8. УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

В России переход жилищно-коммунальной сферы на рыночные отношения позволил собственникам жилья самостоятельно выбрать способ управления общим имуществом многоквартирных домов. Благодаря этому, отрасль перестала быть монополией государства, и появились частные управляющие компании и товарищества собственников жилья.

С 1991 года по решению правительства объекты ЖКХ стали передаваться на муниципальный уровень управления и обслуживания, что привело к необходимости формирования управляющих компаний, выполняющих роль муниципального заказчика в сфере предоставления ЖКУ.

Управляющая компания на локальном рынке является структурой, выполняющей задачи повышения эффективности муниципального управления и взаимодействия бизнес-структур.

Управляющая компания представляет собой организацию государственной, муниципальной, частной или смешанной формы собственности, деятельность которой заключается в управлении жилищным фондом и/или коммунальной инфраструктурой и предоставлении ЖКУ потребителям.

Оценивая преимущества УК на рынке ЖКУ, следует выделить: заинтересованность в качестве оказываемых услуг, поскольку от объема обслуживаемых площадей и количества клиентов напрямую зависит рентабельность бизнеса.

В пределах своей деятельности УК подчиняется жилищной инспекции, которая выполняет работу регулятора в сфере ЖКХ. Регулятор контролирует деятельность компаний, осуществляет лицензирование и, конечно, выдает иные разрешающие документы на осуществление деятельности компании.

Взаимодействие органов местного самоуправления и управляющих компаний (организаций) в сфере жилищно-коммунального хозяйства возможно: при создании управляющей компании, при отборе муниципальными органами управляющей организации, в слу-

чае финансирования муниципальными властями деятельности управляющих компаний, а также в форме контроля со стороны органов местного самоуправления за деятельностью управляющих компаний в сфере ЖКХ.

Реализация органами местного самоуправления полномочий в жилищно-коммунальной сфере предполагает тесное взаимодействие с субъектами, осуществляющими функции по управлению многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

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

3) управление управляющей организацией.

Функции органов местного самоуправления по реализации жилищного законодательства в части управления многоквартирными домами:

- собственник муниципальных помещений,
- ремонт муниципального фонда,
- оплата капремонта в муниципальной доле,
- участие в собраниях собственников,
- утверждение платы за наем,
- принятие решения о единой тарифной политике для собственников и нанимателей в рамках одного МКД.

Орган муниципальной власти, реализующий жилищное законодательство:

- стимулирование органами местного самоуправления улучшение качества МКД;
- содействие развитию рынка услуг управления МКД;
- утверждение платы за жилое помещение для собственников, не выбравших способ управления или не реализовавших его;
- информационно-разъяснительная работа.

Эффективное взаимодействие управляющей компании и нанимателей жилого помещения – залог качества обслуживания и комфортных условий жизни в доме.

Контрольные вопросы

1. Что такое управляющая компания?
2. Каковы преимущества управляющей компании на рынке услуг в сфере ЖКХ?

3. Какому органу власти подчиняется управляющая компания?
4. Каковы функции органов местного самоуправления по реализации жилищного законодательства в части управления многоквартирными домами?
5. Какова роль органов муниципальной власти, реализующих жилищное законодательство в области управления многоквартирными домами?

Тестовые задания

1. Управляющая организация вправе без предупреждения приостановить подачу воды, электричества или газа, если:

- 1) потребитель не оплатил услуги вовремя;
- 2) проводятся плановые работы по обслуживанию внутридомовых инженерных систем;
- 3) произошла авария;
- 4) потребитель оплатил услуги вовремя.

2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления управляющей организацией многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается:

- 1) расторгнутым;
- 2) продленным на 6 месяцев с увеличением оплаты за работу управляющей компании не более, чем на 5%;
- 3) расторгнутым, при этом управляющая компания обязана выплатить неустойку в размере указанном в договоре;
- 4) продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

3. Документ «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах» утверждает:

- 1) порядок проживания в многоквартирных домах и правила содержания придомовых территорий;
- 2) основания изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении их ненадлежащего качества или с перерывами подачи этих же услуг;
- 3) требования к тепловой изоляции наружной поверхности оборудования и теплоотводов, газоотводов и воздухоотводов;
- 4) порядок уборки мест общего пользования.

СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

Жилищная сфера – область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – отрасль сферы услуг и важнейшая часть территориальной инфраструктуры, определяющая условия жизнедеятельности человека, прежде всего, комфортности жилища, его инженерное благоустройство, качество и надежность услуг транспорта, связи, бытовых и других услуг, от которых зависит состояние здоровья, качество жизни и социальный климат в населенных пунктах.

Жилищно-коммунальные услуги – это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни.

Жилищные услуги – виды деятельности по эксплуатации дома, повышению, сохранению комфортности проживания и поддержанию объекта в исправном состоянии. Оплачиваются пометражно исходя из площади квартиры каждого жильца.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, находящихся на территории Российской Федерации, включающая в себя жилые помещения, жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Капитальный ремонт – дорогостоящая жилищная услуга, решение о предоставлении которой на сегодняшний день принимается собственниками жилья. При этом существуют нормативные документы, оговаривающие периодичность выполнения капремонта в различных типах домов (в среднем – каждые 25 лет).

Капитальный ремонт зданий – замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. проведение модернизации зданий. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещению 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.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Система плано-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений – комплекс организационно-технических мероприятий по поддержанию или восстановлению первоначальных эксплуатационных качеств как здания и сооружения в целом, так и отдельных его конструкций, осуществляемых в соответствующем плановом порядке.

Собственник – субъект собственности; физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распределителя, пользователя объекта собственности.

Стоимость жилищных услуг (квартплата) – сумма денег, выплачиваемая ежегодно за пользование жильем. Для квартиросъемщика это сумма, указанная в договоре о найме квартиры, выражается в квартплате. Для домовладельца же квартплата выступает как годовой доход от владения собственностью.

Субсидия – выплаты потребителям, предоставляемые за счёт государственного или местного бюджета, а также выплаты специальных фондов для юридических и физических лиц, местных органов власти, других государств. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов Российской Федерации.

Тарифная политика – целенаправленная деятельность государства, устанавливающая принципы и размеры платы за различные услуги. Тарифную политику в сфере ЖКХ формирует Правительство РФ совместно с федеральными органами исполнительной власти – Федеральной службой по тарифам РФ, Минрегионразвития, Минпромэнерго, Минэкономразвития и др., а также региональными и муниципальными органами исполнительной власти в области тарифного регулирования: региональными энергетическими комиссиями, региональными и муниципальными комитетами, департаментами, службами по регулированию цен и тарифов.

Текущий ремонт – вид ремонта, при котором не предусматриваются ремонтные работы капитального характера, но при этом в доме устраняются мелкие неисправности. Рекомендуемая законодательством периодичность текущего ремонта в различных типах домов составляет 3–5 лет, а именно: работы по ремонту подъездов, установке металлических дверей, домофонов, дворовому благоустройству.

Техническая эксплуатация зданий – комплекс организационно-технических мероприятий, которые обеспечивают безотказную работу всех элементов и систем здания в течение нормативного срока службы и функционирование здания по назначению.

Техническое обслуживание здания – комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недви-

жимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Управляющая компания – это организация государственной, муниципальной, частной или смешанной формы собственности, деятельность которой заключается в управлении жилищным фондом и/или коммунальной инфраструктурой и предоставлении ЖКУ потребителям.

Функционирование ЖКХ – это обеспечение сохранности и эффективного использования жилищного фонда, бесперебойного обеспечения жилищно-коммунальными услугами, необходимыми для жизнедеятельности человека, дальнейшего повышения уровня благоустройства и санитарного состояния территорий муниципальных образований, общего комфорта проживания.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

I. Официальные документы (Федеральные законы, постановления правительства, кодексы)

1. ГОСТ Р 56501-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения многоквартирных домов. Общие требования.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. 20.07.2017). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
4. Методические рекомендации по определению технического состояния систем теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения от 25.04.2012 г.
5. Методические рекомендации по проведению информационно-разъяснительной работы с гражданами по вопросам прав и обязанностей потребителей коммунальных услуг Минрегиона России от 02.04.2012 № 7435-АП/14 «О проведении разъяснительной работы по вопросам прав и обязанностей потребителей коммунальных услуг».
6. О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации: Указа Президента Российской Федерации от 28.04.1997 № 425 11.
7. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 годы // Постановление Правительства Российской Федерации от 17.09.2001 № 675 12.
8. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон Российской Федерации от 21.07.2007 №185-ФЗ 13.

9. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса: федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ 7.

10. Об утверждении Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 26.01.2005 №40 9.

11. Портал Единый Жилищный Субсидийный Фонд [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ejsf.ru/>

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

13. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2008 года № 520 «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса».

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 июля 2007 года № 467 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля за применением предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги».

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

19. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.02.2017) «О предоставлении коммунальных услуг собственни-

кам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

20. Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 (ред. от 23.08.2014) «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

21. Постановление Правительства РФ от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

22. Постановление Правительства РФ от 29 августа 2005 года № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг».

23. Управление многоквартирными домами [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://youhouse.ru/publik/45.php>

II. Учебники, учебные пособия, монографии

1. Буторин, М.В. Основы государственного и муниципального управления: учеб. пособие для студентов вузов, обуч. по направ. подгот. «Гос. и муниципал. управление» (бакалавриат) / М.В. Буторин. – М.: КНОРУС, 2016. – 186 с.

2. Государственное и муниципальное управление: учебник для студентов вузов, обуч. по направл. подгот. «Гос. и муниципал. управление» (бакалавриат) / [авт.: Н.И. Захаров, В.Д. Попов, В.А. Есин и др.]; под ред. Н.И. Захарова. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 288 с.

3. Иванов, В.В. Муниципальное управление: справочное пособие / В.В. Иванов, А.Н. Коробова. – 2-е изд., доп. – М.: ИНФРА-М, 2013. – XVIII. – 718 с.

4. Кожевников, С.А. Жилищно-коммунальное хозяйство региона: состояние, проблемы, перспективы: монография / С.А. Кожевников; под. науч. ред. Т.В. Усковой. – Вологда, 2015. – 277 с.

5. Махорт, Л.Г. Государственно-частное партнерство в сфере жилищно-коммунального хозяйства: монография / Л.Г. Махорт, В.В. Моисеенко, В.А. Семенихина, А.Ю. Сколубович. – Новосибирск, 2016. – 296 с.

6. Райзберг, Б.А. Государственное управление экономическими и социальными процессами: учеб. пособие [для студентов вузов] / Б.А. Райзберг. – М.: ИНФРА-М, 2015. – 384 с.

7. Стадолин, М.Е. Управление жилищно-коммунальным хозяйством в муниципальных образованиях: учеб. пособие / М.Е. Стадолин, А.П. Жуков, О.А. Петрина. – М., 2016. – 242 с.

8. Сухов, А.Н. Факторы эффективного взаимодействия властных и предпринимательских структур в сфере коммунального хозяйства / А.Н. Сухов. – Владивосток: Изд-во ВГУЭС, 2011. – 40 с.

III. Научные статьи

1. Абдулкеримова, К.А. Финансы жилищно-коммунального хозяйства: основные проблемы / К.А. Абдулкеримова // Теоретические и практические аспекты научных исследований: материалы Международной (заочной) науч.-практ. конф. / под общ. ред. А.И. Вострцова. – М., 2017. – С. 223–226.

2. Багринцева, А.А. Лицензирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства / А.А. Багринцева // Современный взгляд на будущее науки: сб. ст. междунар. науч.-практ. конф.: в 3 ч. – Пермь, 2017. – С. 145–148.

3. Баталова, Е.В. Товарищество собственников жилья в зеркале общественного мнения: оценка, проблемы и перспективы (на материалах Приморского края) / Е.В. Баталова, О.В. Лобода // Вестник Орловского государственного университета. Сер.: Новые гуманитарные исследования. – 2012. – № 3. – С. 86–89.

4. Баталова, Е.В. Опыт становления института общественного контроля в системе жилищного самоуправления в Приморском крае / Е.В. Баталова, О.В. Лобода // Научное мнение. – 2013. – № 4. – С. 215–222.

5. Власов, С.А. Региональные проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Дальневосточном федеральном округе / С.А. Власов // Региональная история: методология, источники, историография: сб. науч. тр. третьих Международных Усмановских чтений. – Владивосток, 2016. – С. 107–110.

6. Грибанова, О.М. Проблемы государственного управления жилищно-коммунальным хозяйством: как согласовать интересы государства, бизнеса и населения / О.М. Грибанова // Вестник Международного института менеджмента ЛИНК. – 2016. – № 12 (41). – С. 60–65.

7. Давиденко, Е.М. Формирование тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве современной России / Е.М. Давиденко, А.Н. Шинкевич // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 6-1. – С. 121–125.

8. Загудайлова, Д.А. Формирование кадрового потенциала в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Д.А. Загудайлова // Эко-

номика и предпринимательство. – 2016. – № 12-3 (77-3). – С. 870–872.

9. Загогина, О.Н. Формирование системы управления в жилищно-коммунальном хозяйстве в регионах / О.Н. Загогина // Петербургский экономический журнал. – 2015. – № 3. – С. 72-75.

10. Ковалева, А.О. Модернизация систем управления инфраструктурой и жилищно-коммунальным хозяйством муниципального образования / А.О. Ковалева // Проблемы российского законодательства и международного права: сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. / отв. ред. А.А. Сукиасян. – Уфа, 2015. – С. 13–16.

11. Кожевников, С.А. Особенности и проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством сельских территорий региона/ С.А. Кожевников // Известия высших учебных заведений. Сер.: Экономика, финансы и управление производством. – 2015. – № 3 (25). – С. 21–29.

12. Козырев, М.С. Особенности жилищно-коммунального хозяйства как объекта муниципального управления / М.С. Козырев, Т.С. Мелентьева // Материалы Ивановских чтений. – 2017. – № 1-2 (11). – С. 200–206.

13. Комарец, Ю.А. Проблемы и перспективы развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства в России / Ю.А. Комарец, Н.О. Кохно // Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития. – 2017. – № 33. – С. 168–173.

14. Красицкая, Я.И. Проблемы сферы жилищно-коммунального хозяйства Приморского края / Я.И. Красицкая // Прорывные экономические реформы в условиях риска и неопределенности: сб. ст. междунар. науч.-практ. конф.: в 2 ч. – Уфа, 2017. – С. 148–151.

15. Куприн, А.А. Основные направления совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством и пути их решения / А.А. Куприн // Транспортное дело России. – 2016. – № 4. – С. 27–29.

16. Ларин, С.Н. Анализ современных преобразований в сфере жилищно-коммунального хозяйства / С.Н. Ларин // Успехи современной науки и образования. – 2017. – Т. 5, № 4. – С. 32–37.

17. Леонтьева, М.С. Источники финансирования сферы ЖКХ как сдерживающий фактор повышения качества предоставляемых услуг / М.С. Леонтьева // Молодой ученый. – 2014. – №12. – С. 152–154.

18. Лившиц, С.А. Состояние жилищно-коммунального хозяйства России. Экономический аспект / С.А. Лившиц // Вестник современной науки. – 2017. – № 2-1 (26). – С. 61–63.

19. Мартынова, Е.Ю. Государственная финансовая поддержка как механизм повышения инвестиционной привлекательности сферы жилищно-коммунального хозяйства региона / Е.Ю. Мартынова // Наука и бизнес: пути развития. – 2016. – № 12. – С. 167–170.

20. Недведцкий, В.М. Жилищно-коммунальное хозяйство: особенности регулирования и направления его совершенствования / В.М. Недведцкий // Экономика и банки. – 2015. – № 1. – С. 42–46.

21. Никифорова, И.А. Потребительская культуры населения в сфере жилищно-коммунального хозяйства: состояние, методы и перспективы развития / И.А. Никифорова // Социально-гуманитарные знания. – 2016. – № 12-1. – С. 39–45.

22. Павленков, М. Методика внедрения системы контроллинга управления жилищно-коммунальным хозяйством города / М. Павленков, Н. Кемайкин // Современные вызовы контроллингу и требования к контроллерам: сб. науч. тр. VI международного конгресса по контроллингу. – Владимир-М., 2015. – С. 187–196.

23. Прокофьев, К.Ю. Правовое обеспечение функционирования жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации / К.Ю. Прокофьев, В.А. Моисеев // Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2, № 3. – С. 179–194.

24. Сазонов, А.А. Ценообразование в жилищно-коммунальном хозяйстве / А.А. Сазонов, О.В. Степанова, О.О. Орлова // Социально-экономические науки и юриспруденция: теория, методология, практика: сб. ст. Всероссийской науч.-практ. конф. преподавателей, ученых, специалистов. – М., 2016. – С. 224–229.

25. Сергеев, С.С. Управление жилищно-коммунальным хозяйством в России: особенности и направления развития / С.С. Сергеев // Актуальные проблемы управления: теория и практика: материалы VI Междунар. науч.-практ. конф.; Саратовский социально-экономический институт (филиал) РЭУ им. Г.В. Плеханова. – Саратов, 2016. – С. 178–182.

26. Соколова, С.А. Проблемы жилищно-коммунального хозяйства как индикатор состояния общества / С.А. Соколова, К.В. Борисова // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 11-4. – С. 870–874.

27. Тимошин, Р.С. Финансовое управление жилищно-коммунальным хозяйством муниципального образования / Р.С. Тимошин // Экономика и социум. – 2016. – № 5-2 (24). – С. 741–744.

28. Фаттахов, Р.В. Методические аспекты оценки результативности деятельности региональных органов власти по управлению

жилищно-коммунальным хозяйством / Р.В. Фаттахов, М.М. Низамудинов // Управленческие науки. – 2016. – № 3. – С. 67–75.

29. Хураськина, Н.В. Некоторые проблемы коррупции в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Н.В. Хураськина, А.М. Алексеев // Экономика и социум. – 2016. – № 12-3 (31). – С. 1075–1077.

30. Цаплин, Е.В. Эволюция реформирования жилищно-коммунального хозяйства в 1991–2017 годах / Е.В. Цаплин, В.С. Волкова // Экономика строительства. – 2017. – № 1. – С. 34–45

31. Чуева, Т.И. Реализация государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном хозяйстве / Т.И. Чуева // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2015. – № 2 (7). – С. 311–313.

32. Шипулин, Д.В. Проблемы развития сферы жилищно-коммунального хозяйства в рамках модернизации национальной экономики / Д.В. Шипулин // Экономика и управление: актуальные вопросы теории и практики: материалы VII междунар. науч.-практ. конф. – 2017. – С. 472–480.

33. Шугаева, И.В. Теоретические аспекты государственного регулирования системы управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального образования / И.В. Шугаева, О.Н. Кушнерова // Ученые заметки ТОГУ. – 2015. – Т. 6, № 4. – С. 12–18.

34. Щепин, Д.И. Особенности организации управления жилищно-коммунальным хозяйством в Уссурийском городском округе / Д.И. Щепин // Государственное и муниципальное управление в XXI веке: теория, методология, практика. – 2015. – № 17. – С. 70–75.

35. Юсупова, Д.А. Проблемы функционирования основных фондов жилищно-коммунального хозяйства / Д.А. Юсупова // Стратегия устойчивого развития регионов России. – 2017. – № 38. – С. 174–178.

36. Ярмонова, Е.Н. Совершенствование управления жилищно-коммунальным хозяйством на уровне муниципальных образований / Е.Н. Ярмонова, Ф.К. Пашалиева // Экономика и управление. – 2015. – № 1 (4). – С. 36–40.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Тема 1. ЖИЛЬЕ В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЕ	5
Тема 2. СТРУКТУРА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА	18
Тема 3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	26
Тема 4. ПОДГОТОВКА ЖИЛОГО ФОНДА К ОСЕННЕ-ЗИМНЕМУ ПЕРИОДУ	35
Тема 5. ТАРИФНАЯ ПОЛИТИКА В СФЕРЕ ЖКХ	44
Тема 6. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	54
Тема 7. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ТСЖ	44
Тема 8. УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ	54
СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ	77
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	81

Учебное издание

Султанова Екатерина Владимировна
Волынчук Яна Александровна

ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖКХ

Учебное пособие

Редактор Л.И. Александрова
Компьютерная верстка М.А. Портновой

Подписано в печать 18.11.2017. Формат 60×84/16.
Бумага писчая. Печать офсетная. Усл. печ. л..
Уч.-изд. л.. Тираж 200 экз. Заказ

Издательство Владивостокского государственного
университета экономики и сервиса
690014, Владивосток, ул. Гоголя, 41
Отпечатано во множительном участке ВГУЭС
690014, Владивосток, ул. Гоголя, 41