

Проблемы деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами и возможные варианты их устранения.

1. Сложности выбора, смены способа управления – управляющая компания, перехода жилых домов из управления одной управляющей организации к другой.
2. Вопросы начисления оплаты жилищно-коммунальных услуг и распределения данных денежных средств управляющими компаниями.
3. Проведение текущего и капитального ремонта в жилых домах и содействие в этой сфере органов местного самоуправления управляющим компаниям.
4. Реализация Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»
5. Проблемы управляющих компаний и собственников, возможные варианты их устранения и введение дополнительных мер воздействия на управляющие компании.

Нормативно-правовая база деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами.

"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ
(принят ГД ФС РФ 22.12.2004)
(ред. от 27.07.2010)

- Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным 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.

Нормативно-правовая база деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами.

Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»

- Органы местного самоуправления проводят открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Нормативно-правовая база деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами.

**"Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации"
от 14.11.2002 N 138-ФЗ**

В порядке ст. 46 п. 6 ЖК РФ собственник чье право было нарушено проведением
Общего собрания собственников имеет право обжаловать данные действия в
суд общей юрисдикции, по правилам предусмотренных для данных споров ГПК
РФ, а именно, Суды рассматривают и разрешают иски с участием
граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного
самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и
законных интересов, по спорам, возникающим из гражданских, семейных,
трудовых, жилищных, земельных, экологических и иных правоотношений (ст.22
ГПК РФ);

Нормативно-правовая база деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами.

Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ
(ред. от 09.03.2010)

"О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"
(принят ГД ФС РФ 06.07.2007)

- Орган местного самоуправления в течение четырнадцати дней со дня получения средств бюджета субъекта Российской Федерации, полученных за счет средств Фонда и предусмотренных в бюджете субъекта Российской Федерации на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, принимает решение о распределении полученных средств и предусмотренных в местном бюджете средств на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов между многоквартирными домами, которые включены в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, выбранными собственниками помещений в многоквартирных домах.

Нормативно-правовая база деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами.

- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 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»
- Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации(п.16).

Нормативно-правовая база деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами.

- **Федеральный закон от 30.12.2008 N 323-ФЗ**
"О порядке определения минимального объема долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов в 2009 и 2010 годах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"
Постановление Правительства РФ от 26.01.2005 N 40
- **<Письмо> Минэкономразвития РФ от 19.01.2010 N Д23-105**
"Об управлении многоквартирными домами»
- **Письмо Минрегиона РФ от 02.05.2007 N 8167-ЮТ/07**
"О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги«
- **<Письмо> Минрегиона РФ от 20.12.2006 N 14316-РМ/07**
"О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления"

Нормативно-правовая база деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами.

- Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
- Письмо Минрегиона РФ от 05.03.2009 N 6091-АД/14 <Об установлении размера платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме>
- Письмо Минрегиона РФ от 26.03.2007 N 5280-СК/07 «Об изменении жилищного законодательства Российской Федерации»
- <Письмо> Минрегиона РФ от 20.12.2006 N 14314-РМ/07 "О сроках возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирным домом"

Нормативно-правовая база деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами.

- Постановление Правительства РФ от 31.12.2005 N 865 «О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы»
- Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"
- Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»
- Приказ Минрегиона РФ от 01.06.2007 N 45 "Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома"

Нормативно-правовая база деятельности управляющих компаний в сфере управления многоквартирными домами.

- ▣ **Постановление Администрации г. Перми от 28.07.2006 N 1320
"О порядке передачи многоквартирных домов в управление ТСЖ, управляющей организации (управляющему) и в непосредственное управление собственников помещений многоквартирных домов»**
- ▣ **Постановление Администрации г. Перми от 19.02.2010 N 68
"Об установлении размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту жилого помещения для населения в жилых зданиях"**
- ▣ **Решение Пермской городской Думы от 12.09.2006 N 215
"Об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми»**
- ▣ **Решение Пермской городской Думы от 26.03.1999 N 24
"Об утверждении Положения о порядке формирования и установления цен для населения на жилищные услуги и Методики расчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги"**

ОБ ОПЛАТЕ ГРАЖДАН ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

1. Многофакторный характер расчета платежей в сфере ЖКХ.

$$\begin{array}{c} \text{ПЛАТЕЖ ЗА} \\ \text{КОММУНАЛЬНЫЕ} \\ \text{УСЛУГИ} \end{array} = \begin{array}{c} \text{T (тариф)} \end{array} \times \text{либо} \times \begin{array}{c} \text{K} \\ \text{(СУБСИДИИ и ДОТАЦИИ)} \end{array}$$

N
(НОРМАТИВ потребления)

V
(ОБЪЕМ потребления коммунального ресурса по приборам учета)

В этой связи следует учитывать, что понятия "тариф за коммунальные услуги (ресурсы)", оказываемые (поставляемые) организациями коммунального комплекса потребителям, и "платеж за коммунальные услуги", предъявляемый гражданам исполнителем коммунальных услуг, не являются тождественными.

ОБ ОПЛАТЕ ГРАЖДАН ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- *Размер платежа за каждую коммунальную услугу складывается из экономически обоснованного тарифа, утверждаемого для ресурсоснабжающей организации в порядке, определяемом действующим законодательством, и объемов потребления данной услуги, определяемых посредством приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами местного самоуправления. Кроме того, в отдельных случаях размер платы может быть скорректирован ввиду наличия (ликвидации) бюджетных дотаций организациям коммунального комплекса или субсидий (льгот), предоставляемых из бюджетов различных уровней гражданам на оплату коммунальных услуг.*

Вопросы начисления оплаты жилищно-коммунальных услуг и распределения данных денежных средств управляющими компаниями.

- Платежи жителей поступают на расчетный счет Управляющей компании через банк, почтовые отделения, терминалы. Впоследствии поступающие платежи собственников Управляющая компания распределяет следующим образом:
- - суммы, выставленные в счетах от ресурсоснабжающих компаний в части акцепта перечисляются бухгалтером Управляющей компании на их расчетные счета;
- - суммы, выставленные подрядчиками за проведенные ремонтные работы, так же проходят согласование и в части качественно выполненных работ оплачиваются;
- - оставшиеся деньги идут на обслуживание жилого дома, а именно, содержание конструктивных элементов зданий, обслуживание внутридомового инженерного оборудования, аварийное обслуживание, в том числе, подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров и мелкий ремонт, санитарное содержание домовладений, вывоз твердо-бытовых отходов и оплату услуг управляющей компании, которая установлена договором управления.

Проведение текущего и капитального ремонта в жилых домах и содействие в этой сфере органов местного самоуправления

- Согласно пункту 2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170, при капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Реализация Федерального закона
от 01.12.2007 N 315-ФЗ
«О саморегулируемых организациях».

С 1 января 2010 года начал действовать Закон «О саморегулируемых организациях в ЖКХ». Саморегулирование на сегодня - самый цивилизованный способ взаимного контроля и повышения ответственности отдельных организаций. Он действует в аудите, строительстве и ряде других сфер деятельности, пришло время объединения в СРО и предприятий, работающих в жилищно-коммунальном хозяйстве.

В настоящий момент активно развивается возможное влияние на прозрачность деятельности управляющих компаний путем формирования общественного мнения через саморегулируемые некоммерческие организации и ассоциации, например, по г. Перми и Пермскому краю через Пермскую Ассоциацию Управляющих компаний, Гильдию добросовестных управляющих компаний.

*Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.*

- Целесообразно внести в Жилищный кодекс РФ следующие изменения и дополнения:
- - статью 2 "Обеспечение условий для осуществления права на жилище" дополнить пунктом 8 следующего содержания: органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе организуют и проводят информационные и консультационные мероприятия в отношении вопросов управления жилым фондом, оказания жилищных и коммунальных услуг;

*Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.*

- - в статью 22 "Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение" добавить пункт 5 следующего содержания: "К собственникам нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, применяются те же положения, что и к собственникам жилых помещений, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом";

Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.

- - раздел 8 "Управление многоквартирным домом" дополнить положениями о правовом статусе управляющих компаний через установление обязательных требований, которым должна отвечать деятельность управляющих компаний (минимальный размер уставного капитала, требования к учредителям и к кадровому составу компании - не менее половины учредителей и штатных работников граждан Российской Федерации);

Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.

- статью 12 "Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений" дополнить пунктом 17 о том, что к полномочиям относится "установление перечня юридических и физических лиц, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, обязанных раскрывать информацию о своей деятельности, а также порядка, сроков раскрытия информации";

Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.

- - в статью 45 "Порядок проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме" добавить пункт 6, предусматривающий возможность проведения упрощенной процедуры общего собрания собственников многоквартирного дома (не требующей для правомочности (кворума) более 50% голосов собственников); аналогичное положение добавить в статью 146 "Порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья";

Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.

- - в статью 45 "Порядок проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме" добавить пункт 7, устанавливающий права нанимателей жилых помещений при проведении общего собрания собственников многоквартирного дома;
- - в пункт 2 ст. 157 внести изменения о праве органов власти субъектов Федерации устанавливать тарифы.

Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.

- Необходимо добавить в п. 5 Положения о государственной жилищной инспекции РФ дополнения о контроле за качеством оказываемых жилищных и коммунальных услуг.
- В целях государственной регистрации Минюстом России новых Правил предоставления коммунальных услуг Министерству регионального развития РФ следует включить в Приказ от 29 декабря 2009 г. N 611 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам" норму о защите прав потребителей отсылочного характера. Принятие Правил необходимо ввиду того, что этот нормативный акт, в отличие от прежних Правил, призван урегулировать большинство вопросов предоставления коммунальных услуг.

Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.

- Изменению негативного общественного мнения, формированию заинтересованности населения в отношении эффективного управления многоквартирным домом должны способствовать: активная информационно-просветительская работа со стороны уполномоченных жилищных законодательством государственных органов и органов местного самоуправления, оказание бесплатной консультационно-правовой помощи населению, создание юридических консультационных пунктов при жилищных инспекциях, систематическое освещение в средствах массовой информации положительных примеров управления жилыми домами.

Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.

- Необходимо внести в статью 7.22 КоАП РФ, предусматривающую ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, следующие изменения: "...влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати до тридцати тысяч рублей или запрет заниматься соответствующей деятельностью (дисквалификацию) на срок от трех до пяти лет; на юридических лиц - от пятидесяти до ста тысяч рублей" вследствие действенного обеспечения осуществления гражданских прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг.

Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.

- Необходимо принять Федеральный закон "О защите прав потребителей жилищных и коммунальных услуг", в связи с тем, что в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг имеет место значительное количество нарушений прав граждан-потребителей.
- В целях объективного установления размеров всех тарифов и осуществления контроля за их соблюдением в регионах целесообразно определить единый центр федерального уровня - Федеральную службу по тарифам.

*Проблемы управляющих компаний и собственников,
возможные варианты их устранения и введение
дополнительных мер воздействия на управляющие
компании.*

- Необходимо создать нормативно-правовой акт, в котором следует прописать: документы, на основании которых передается дом (документы не должны ограничиваться только протоколом общего собрания собственников, либо должны содержать запрет подписи такого документа одним собственником), сроки, в которые должен быть передан жилой дом, порядок передачи, перечень документации необходимой для управления жилым многоквартирным домом и которая должна быть передана избранному «управленцу» , вне зависимости от присутствия ее у передающей стороны, ответственность за несоблюдения вышеперечисленных требований, а также отдельные пункты, регламентирующие участие органов местного самоуправления по контролю передачи права управления от одной управляющей компании другой с ответственностью по возникновению спорных ситуаций.