

**Некоммерческое партнерство управляющих организаций ЖКХ
Калининградской области «Альянс» (НП «Альянс»)**

**Учебные материалы
для проведения обучения
по вопросам повышения финансовой грамотности
в сфере услуг ЖКХ**

**Калининград
2013**

Оглавление

I.	Пояснительная записка.....	4
1.1.	Введение.....	4
1.2.	Целевая аудитория	5
1.3.	География мероприятий	5
1.4.	Проблематика.....	5
1.5.	Цели и задачи.....	6
1.6.	Планируемые результаты	7
1.7.	Структура образовательных мероприятий	7
1.8.	Формы проведения занятий и формы контроля.....	7
1.9.	Оборудование и оснащение.....	8
II.	Учебно-тематический план	9
III.	Содержание	13
IV.	Перечень рекомендуемых документов, материалов и сетевых ресурсов для самостоятельного изучения слушателями.....	21
V.	Информационный опорный материал	25
1.	Занятие 1.....	26
1.1.	Входное анкетирование	26
1.2.	Тема 1.....	28
1.3.	Тема 2.....	30
1.4.	Тема 3.....	32
2.	Занятие 2.....	33
2.1.	Тема 4.....	33
2.2.	Тема 5.....	35
2.3.	Тема 6.....	39
2.4.	Тема 7.....	40
3.	Занятие 3.....	44
3.1.	Тема 8.....	44
3.2.	Тема 9.....	51
3.3.	Тема 10.....	55
4.	Занятие 4.....	56
4.1.	Тема 11.....	56
4.2.	Тема 12.....	58
4.3.	Тема 13.....	60
5.	Занятие 5.....	65
5.1.	Тема 14.....	65

5.2.	Тема 15.....	68
5.3.	Тема 16.....	71
5.4.	Тема 17.....	75
6.	Занятие 6.....	78
6.1.	Тема 18.....	78
6.2.	Тема 19.....	88
6.3.	Тема 20.....	92
6.4.	Тема 21.....	94
7.	Занятие 7.....	97
7.1.	Тема 22.....	97
7.1.	Тема 23.....	99
7.1.	Тема 24.....	100
7.2.	Тема 24.....	102
8.	Занятие 8.....	110
8.1.	Тема 25.....	110
8.2.	Тема 26.....	111
8.3.	Тема 27.....	113
9.	Занятие 9.....	117
9.1.	Тема 28.....	117
9.2.	Тема 29.....	121
10.	Занятие 10.....	125
10.1.	Тема 30.....	125
10.2.	Тема 31.....	126
10.3.	Заключительное тестирование.....	128
11.	Глоссарий.....	133

I. Пояснительная записка

1.1. Введение

Основанием для разработки настоящих учебных материалов для проведения занятий по вопросам повышения финансовой грамотности в сфере услуг ЖКХ являются:

- Целевая программа Калининградской области "Повышение уровня финансовой грамотности жителей Калининградской области в 2011-2016 годах" (утв. Постановлением Правительства Калининградской области от 23 ноября 2011 г. № 891);
- Техническое задание на оказание услуг по разработке учебных и справочных материалов по вопросам повышения финансовой грамотности в сфере услуг ЖКХ, предусматривающее разработку учебных материалов для проведения обучения с учетом потребностей каждой целевой группы.

При разработке программы образовательных мероприятий приняты во внимание такие факторы, как:

- общая низкая подготовленность целевой аудитории в предметной сфере курса;
- относительно низкая массовая социальная активность целевой аудитории в вопросах принятия на себя ответственности за содержание жилой собственности;
- относительно низкий уровень правового сознания граждан в сфере жилищных отношений и относительно высокий уровень правового нигилизма в этой сфере;
- специфика законодательства, предусматривающего необходимость коллективного принятия жителями управленческих решений, имеющих финансовые последствия.

При разработке учтено особое требование технического задания к перечню вопросов обучающей программы: отражены все темы, указанные

техническим заданием, как подлежащие обязательному включению в обучающую программу. Вопросы включены в формулировках технического задания, материал адаптирован к потребностям целевой аудитории. При этом разработчик считает целесообразным при реализации образовательных мероприятий изменить порядок изучения перечисленных вопросов и применить их компоновку в тематические блоки (модули) по логическому принципу в контексте изучения материала.

1.2.Целевая аудитория

Аудиторией, на которую ориентирован курс, являются входящие в состав взрослого населения Калининградской области председатели советов и старшие подъездов многоквартирных домов, домовый актив, а также социально незащищенные граждане.

1.3.География мероприятий

Занятия проводятся в следующих муниципалитетах Калининградской области: МО «Багратионовский муниципальный район», МО «Балтийский муниципальный район», МО «Советский городской округ», МО «Гусевский муниципальный район», МО «Светлогорский район», ГО «Город Калининград».

1.4.Проблематика

В контексте жилищной реформы в Российской Федерации и в Калининградской области безусловна необходимость выработки новой модели поведения собственников многоквартирного жилищного фонда, направленной на эффективное в финансово-экономическом отношении управление жилищным фондом. В значительной степени этому препятствует недостаточная информированность населения и исторически сформированная модель поведения, не предполагающая достаточной степени ответственности граждан за нормативное состояние принадлежащего им

жилья, эффективное расходование ресурсов и, как следствие, снижение финансовой нагрузки на экономику отдельных домохозяйств.

1.5.Цели и задачи

Целью реализации образовательных мероприятий является повышение уровня финансовой грамотности граждан – жителей Калининградской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и, как следствие, способствование изменениям в устойчивой модели поведения собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области, в отношении вопросов управления и содержания многоквартирных домов.

Для достижения цели в настоящих материалах предусмотрено решение следующих **задач**:

- 1) Актуализация проблемы недостаточно эффективного управления жилищем, как значимой причины отрицательного влияния на домашнюю экономику;
- 2) Повышение общей информированности собственников, формирование у них понятийного аппарата и базовых норм в вопросах предметной и финансовой грамотности в сфере управления и содержания объектов жилищного фонда;
- 3) Выработка ответственной позиции собственников по отношению к принадлежащему им жилищному фонду, как к автономному финансово-экономическому объекту, включенному в состав городской жилищно-коммунальной среды;
- 4) Обзорное знакомство с инструментарием принятия собственниками экономически обоснованных решений, имеющих реальное влияние на финансовое благосостояние собственников;
- 5) Вовлечение слушателей в решение задач практического экономически эффективного управления многоквартирным домом, как автономным объектом, включенным в городскую среду;

6) Формирование базового комплекса знаний, умений и навыков, необходимых для принятия успешных решений в практических ситуациях при управлении жилой собственностью.

1.6. Планируемые результаты

В результате освоения материала у слушателей будет сформировано базовое представление об экономике управления и обеспечения содержания многоквартирного дома и влиянии решений, принимаемых собственниками помещений в многоквартирном доме, на финансово-экономическое состояние домохозяйств.

1.7. Структура образовательных мероприятий

Общая продолжительность обучающих мероприятий составляет 30 учебных часов и включает 10 занятий по 3 часа. Каждое занятие рассчитано на работу с группой в составе не менее 10 человек в группе в течение 3-х учебных часов. Допустимо последовательное проведение двух занятий в течение одного дня в одном муниципалитете.

1.8. Формы проведения занятий и формы контроля

При обучении применяются следующие формы занятий:

- 1) Теоретические занятия: лекция, семинар;
- 2) Практические занятия: решение проблемных ситуационных задач, контрольные письменные задания (входное анкетирование, тестовый контроль).

Для контроля и оценки начальной подготовленности слушателей в предметной сфере и результатов обучения применяются входное анкетирование и заключительное тестирование обучающихся.

На первом занятии при входном анкетировании обучающиеся заполняют «Анкету участника». Анализ результатов анкетирования позволяет установить степень начальной подготовленности слушателей и спектр их

представлений в отношении базовых понятий и ситуаций применительно к целям и задачам курса.

Оценка результатов образовательных мероприятий производится путем индивидуального заключительного тестирования слушателей. Тест включает 20 заданий, из которых 50 % доступны большинству слушателей (первый уровень подготовки), 30% доступны слушателям второго уровня, 20% доступны слушателям третьего уровня подготовки. Вопросы оцениваются в баллах, в зависимости от уровня сложности:

первый уровень – 6 баллов за правильный ответ, 0 баллов за неверный;
второй уровень – 10 баллов за правильный ответ, 0 баллов за неверный;
третий уровень – 15 баллов за правильный ответ, 0 баллов за неверный.

Задание считается выполненным, если слушатель выбрал правильный ответ. Максимально возможное количество баллов – 180. Результатам соответствуют следующие варианты оценки:

Количество баллов по итогам заключительного теста	Оценка
от 121 до 180	«отлично»
от 91 до 120	«хорошо»
от 48 до 90	«удовлетворительно»
48 баллов и ниже	«неудовлетворительно»

Результаты заключительного теста предоставляются координатору Программы.

1.9.Оборудование и оснащение

Для реализации занятий предусматривается следующее оборудование и оснащение: флипчарт с маркерами и блокнотом, компьютер (переносной или стационарный), мультимедиа-проектор, демонстрационная поверхность.

II. Учебно-тематический план

Нормативный срок освоения программы составляет 30 учебных часов.

№ п.п.	Наименование разделов и тем	Всего, час.	Теоретические занятия		Практические занятия	
			лекция	семинар	разбор практиче- ских ситуаций	контроль- ное письмен- ное задание
Тематический модуль 1. Многоквартирный дом, как автономный объект в правовом и экономическом пространстве						
1.	Занятие 1 (3 час.)					
1.1.	Входное анкетирование.	0,5				0,5
1.2.	Тема 1. Создание экономного дома.	0,5	0,5			
1.3.	Тема 2. Многоквартирный дом, как автономная единица, отвечающая за свои собственные расходы.	1		0,5	0,5	
1.4.	Тема 3. Нормативные документы, определяющие требования к содержанию и управлению МКД.	1	1			
2.	Занятие 2 (3 час.)					
2.1.	Тема 4. Многоквартирный дом, как объект финансирования.	0,5	0,5			
2.2.	Тема 5. Финансовый статус собственников и нанимателей, применительно к задаче содержания многоквартирного дома.	0,5	0,5			
2.3.	Тема 6. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.	1	1			
2.4.	Тема 7. Схемы самостоятельного расчета субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.	1			1	

№ п.п.	Наименование разделов и тем	Всего, час.	Теоретические занятия		Практические занятия	
			лекция	семинар	разбор практиче- ских ситуаций	контроль- ное письмен- ное задание
Тематический модуль 2. Коммунальное обслуживание в многоквартирном доме						
3.	Занятие 3 (3 час.)					
3.1.	Тема 8. Система платежей за коммунальные услуги в МКД.	1			1	
3.2.	Тема 9. Приборы учета коммунальных ресурсов, классность, характеристики.	1	1			
3.3.	Тема 10. Установка приборов учета коммунальных ресурсов.	1			1	
4.	Занятие 4 (3 час.)					
4.1.	Тема 11. Порядок финансирования и установки общедомовых приборов учета.	1	0,5		0,5	
4.2.	Тема 12. Способы экономии электроэнергии, тепла, воды, газа.	1			1	
4.3.	Тема 13. Энергосервисный контракт МКД: экономика и финансовое планирование.	1	0,5		0,5	
Тематический модуль 3. Содержание, ремонт и благоустройство в многоквартирном доме						
5.	Занятие 5 (3 час.)					
5.1.	Тема 14. Состав затрат по содержанию многоквартирного дома.	0,5	0,5			
5.2.	Тема 15. Система платежей за жилищные услуги в МКД.	1	0,5		0,5	
5.3.	Тема 16. Возможности софинансирования капитального ремонта.	0,5	0,5			
5.4.	Тема 17. Расчет стоимости	1	0		1	

№ п.п.	Наименование разделов и тем	Всего, час.	Теоретические занятия		Практические занятия	
			лекция	семинар	разбор практических ситуаций	контрольное письменное задание
	содержания и ремонта многоквартирного дома.					
Тематический модуль 4. Управление многоквартирным домом						
6.	Занятие 6 (3 час.)					
6.1.	Тема 18. Способ управления домом, как определяющий фактор при платежах за ЖКУ.	0,5	0,5			
6.2.	Тема 19. Планирование и финансирование работ на многоквартирном доме.	1	0,5		0,5	
6.3.	Тема 20. Договор управления, как документ, определяющий затраты собственников и нанимателей МКД.	0,5	0,5			
6.4.	Тема 21. Заключение договора управления с управляющей организацией: требования, ключевые моменты, узкие места.	1			1	
7.	Занятие 7 (3 час.)					
7.1.	Тема 22. Учет особенностей финансового планирования при создании ТСЖ	1	1			
7.2.	Тема 23. Учет финансовых аспектов при создании ТСЖ	1	1			
7.3.	Тема 24. Отчетность ТСЖ перед жителями многоквартирного дома	1	0,5		0,5	
8.	Занятие 8 (3 час.)					
8.1.	Тема 25. Отчетность УК и ТСЖ перед собственниками жилья и жителями	0,5	0,5			
8.2.	Тема 26. Отчетность управляющих организаций перед	1,5	0,5		1	

№ п.п.	Наименование разделов и тем	Всего, час.	Теоретические занятия		Практические занятия	
			лекция	семинар	разбор практиче- ских ситуаций	контроль- ное письмен- ное задание
	собственниками МКД					
8.3.	Тема 27. Финансовая и иная информация, подлежащая раскрытию ТСЖ и управляющими организациями.	1	0,5		0,5	
9.	Занятие 9 (3 час.)					
9.1.	Тема 28. Каким образом контролировать услуги, фактически оказываемые управляющими организациями и поставщиками ресурсов.	1,5	0,5		1	
9.2.	Тема 29. Контролирующие организации.	1,5	0,5		1	
10.	Занятие 10 (3 час.)					
10.1.	Тема 30. Возможности получения доходов от многоквартирного дома.	1,5	0,5		1	
10.2.	Тема 31. Льготы и компенсации при оплате в ЖКХ.	0,5	0,5			
10.3.	Заключительное тестирование	1				1
Всего часов,		30				
в том числе:						
теория		15				
практика		15				

III. Содержание

Наименование темы	Содержание темы	Оборудование и обеспечение
1. Занятие 1		
1.1. Входное анкетирование (контрольное письменное задание)	Контроль начального уровня подготовленности слушателей к восприятию учебного материала	Анкета участника, ключ для обработки анкеты Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор. Демонстрационные материалы в формате MS Power Point к теме. Раздаточный материал для участников занятия.
1.2. Тема 1 . Создание экономного дома (лекция)	Безопасность и комфорт – цели содержания дома. Что представляет собой многоквартирный дом. Общее имущество в многоквартирном доме. Экономически обоснованные расходы на содержание и коммунальное обслуживание.	
1.3. Тема 2 . Многоквартирный дом, как автономная единица, отвечающая за свои собственные расходы (семинарское занятие, разбор практических ситуаций)	Что входит в расходы на содержание дома. Что входит в расходы на коммунальное обслуживание. Зачем нужно управление домом. Что входит в расходы на управление. Можно ли сэкономить на управлении многоквартирным домом.	
1.4. Тема 3 . Нормативные документы, определяющие требования к содержанию и управлению МКД (лекция)	Жилищный кодекс РФ. Требования к эксплуатационной безопасности. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Минимальный перечень.	
2. Занятие 2		
2.1. Тема 4 . Многоквартирный дом, как объект финансирования (лекция)	Цели и статьи финансирования. Периодичность финансирования. Факторы, влияющие на объем	Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор.

Наименование темы	Содержание темы	Оборудование и обеспечение
	финансирования в многоквартирном доме. Источники финансирования: основные, альтернативные, дополнительные.	Демонстрационные материалы в формате MS Power Point к теме.
2.2. Тема 5 . Финансовый статус собственников и нанимателей, применительно к задаче содержания многоквартирного дома (лекция)	Понятия собственника и нанимателя в многоквартирном доме. Обязанности собственника и их связь с финансированием содержания многоквартирного дома. Обязанности нанимателя и их связь с финансированием содержания многоквартирного дома.	
2.3. Тема 6 . Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (лекция)	Право на субсидии: ст. 159 Жилищного кодекса Российской Федерации. Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: Постановление Правительства РФ от 14.12.2005г. № 761	
2.4. Тема 7 . Схемы самостоятельного расчета субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (разбор практической ситуации)	Схемы самостоятельного расчета субсидии на основе стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.	
3. Занятие 3		
3.1. Тема 8 . Система платежей за коммунальные услуги в МКД (разбор практических ситуаций)	Практическая взаимосвязь коммунального ресурса и коммунальной услуги. Практическое знакомство с действующими требованиями к коммунальным	Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор. Демонстрационные

Наименование темы	Содержание темы	Оборудование и обеспечение
	ресурсам. Действия по повышению экономической эффективности при использовании ресурсов. Расчет потребленного ресурса при установленных и неустановленных приборах учета.	материалы в формате MS Power Point к теме. Раздаточный материал для участников занятия.
3.2. Тема 9 . Приборы учета коммунальных ресурсов, классность, характеристики (лекция)	Зачем нужно устанавливать приборы учета. Требования законодательства. Информация о приборах учета на различные виды ресурсов.	
3.3. Тема 10 . Установка приборов учета коммунальных ресурсов (разбор практических ситуаций).	Порядок действий при установке приборов учета потребления ресурсов.	
4. Занятие 4		
4.1. Тема 11 . Порядок финансирования и установки общедомовых приборов учета (лекция, разбор практических ситуаций).	Порядок финансирования и установки общедомовых приборов учета потребления ресурсов	Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор. Демонстрационные материалы в формате MS Power Point к теме. Раздаточный материал для участников занятия.
4.2. Тема 12 . Способы экономии электроэнергии, тепла, воды, газа (разбор практических ситуаций).	Зачем вести учет потребления коммунальных ресурсов. Значение приборов учета в экономии коммунальных ресурсов. Способы экономии коммунальных ресурсов. Меры по уменьшению объемов ресурса, отнесенных в соответствии с Постановлением Правительства РФ 3 354 на общедомовые нужды.	
4.3. Тема 13 . Энергосервисный контракт МКД: экономика и финансовое	Энергосервисный контракт (ЭСКО), как особая форма договора. Экономический смысл ЭСКО.	

Наименование темы	Содержание темы	Оборудование и обеспечение
планирование (лекция, разбор практических ситуаций).	Энергосервисное обслуживание, как вид услуги, не требующий дополнительного финансирования со стороны заказчика. Плановый период ЭСКО. Динамика коммунальных платежей в ходе ЭСКО.	
5. Занятие 5		
5.1. Тема 14 . Состав затрат по содержанию многоквартирного дома (лекция).	Содержание, техническое обслуживание и ремонт в многоквартирном доме. Понятия и взаимосвязь. Санитарное содержание и благоустройство. Ответственность, порядок оплаты и источники финансирования. Затраты на техническое содержание дома. Затраты на техническое обслуживание и текущее содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, санитарное содержание и благоустройство.	Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор. Демонстрационные материалы в формате MS Power Point к теме. Раздаточный материал для участников занятия.
5.2. Тема 15 . Система платежей за жилищные услуги в МКД (лекция, разбор практических ситуаций).	Текущие платежи за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Практические примеры.	
5.3. Тема 16 . Возможности софинансирования капитального ремонта (лекция).	Система капитального ремонта в РФ (раздел 9 ЖК РФ). Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Фонд капитального ремонта и способы его формирования. Использование средств фонда. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Меры	

Наименование темы	Содержание темы	Оборудование и обеспечение
	государственной и муниципальной поддержки.	
5.4. Тема 17 . Расчет стоимости содержания и ремонта многоквартирного дома (разбор практических ситуаций)	Анализ платежных документов с позиции состава затрат на содержание и ремонт многоквартирного дома. Практические примеры.	
6. Занятие 6		
6.1. Тема 18 . Способ управления домом, как определяющий фактор при платежах за ЖКУ (лекция).	Цели управления многоквартирным домом. Понятие услуги управления и ее взаимосвязь с содержанием и коммунальным обслуживанием дома. Способы управления многоквартирным домом. Плюсы и минусы каждого способа.	Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор. Демонстрационные материалы в формате MS Power Point к теме. Раздаточный материал для участников занятия.
6.2. Тема 19 . Планирование и финансирование работ на многоквартирном доме (лекция, разбор практических ситуаций).	Кто должен планировать работы при каждом способе управления. Как и кем принимаются решения о финансировании. Зачем нужен совет многоквартирного дома. Практические примеры.	
6.3. Тема 20 . Договор управления, как документ, определяющий затраты собственников и нанимателей МКД (лекция)	Предмет и особенности заключения Договора управления. Стороны договора. Срок договора. Цена договора: плата за жилищные услуги, плата за коммунальные услуги.	
6.4. Тема 21 . Заключение договора управления с управляющей организацией: требования, ключевые моменты, узкие места (разбор практических ситуаций).	Практическое отражение в договоре управления требований жилищного законодательства. Практические рекомендации в отношении традиционно проблемных моментов при заключении договора управления.	

Наименование темы	Содержание темы	Оборудование и обеспечение
7. Занятие 7		
7.1. Тема 22 . Учет особенностей финансового планирования при создании ТСЖ (лекция).	Способы управления многоквартирным домом. Создание ТСЖ, как юридического лица. Этапы создания ТСЖ. Членство в ТСЖ. Экономика отношений с подрядчиками и контрагентами.	Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор. Демонстрационные материалы в формате MS Power Point к теме. Раздаточный материал для участников занятия.
7.2. Тема 23 . Учет финансовых аспектов при создании ТСЖ (лекция).	Устав ТСЖ, как основа финансового благополучия ТСЖ в будущем. Представительство в Правлении ТСЖ. Особенности функционирования органов управления ТСЖ.	
7.3. Тема 24 . Отчетность ТСЖ перед жителями многоквартирного дома (лекция, разбор практических ситуаций).	Требования к отчетности ТСЖ перед жителями управляемых домов. Практическое изучение примера отчета ТСЖ.	
8. Занятие 8		
8.1. Тема 25 . Отчетность УК и ТСЖ перед собственниками жилья и жителями (лекция)	Сравнение подходов к отчетности управляющей организации и СЖ перед собственниками многоквартирного дома. Функциональное сходство между управляющей организацией и ТСЖ. Правовые и экономические различия между управляющей организацией и ТСЖ.	Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор. Демонстрационные материалы в формате MS Power Point к теме. Раздаточный материал для участников занятия.
8.2. Тема 26 . Отчетность управляющих организаций перед собственниками	Законодательные требования к отчетности	

Наименование темы	Содержание темы	Оборудование и обеспечение
МКД	управляющих организаций перед собственниками многоквартирного дома.	
8.3. Тема 27 . Финансовая и иная информация, подлежащая раскрытию ТСЖ и Управляющими организациями (лекция, разбор практических ситуаций)	Постановление Правительства от 23.09.2010 №731. Стандарт раскрытия информации для УК и ТСЖ. Пример использования сведений, размещаемых управляющей организацией или ТСЖ на федеральном портале.	
9. Занятие 9		
9.1. Тема 28 . Каким образом контролировать услуги, фактически оказываемые управляющими организациями и поставщиками ресурсов (лекция, разбор практических ситуаций)	Что должны контролировать управляющие организации в интересах собственников и жителей дома.. Кто контролирует сами управляющие организации. Как жители могут контролировать качество услуг.	Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор. Демонстрационные материалы в формате MS Power Point к теме. Раздаточный материал для участников занятия.
9.2. Тема 29 . Контролирующие организации (лекция, разбор практических ситуаций).	Государственный жилищный надзор. Муниципальный жилищный контроль. Общественный контроль в ЖКХ. Саморегулируемые организации.	
10. Занятие 10		
10.1. Тема 30 . Возможности получения доходов от многоквартирного дома (лекция, разбор практических ситуаций).	Общее имущество многоквартирного дома, как источник дохода. Доход от инвестиций в собственное жилье в денежном и не денежном выражении. Примеры получения дохода от общего	Флипчарт, компьютер, мультимедиа-проектор. Демонстрационные материалы в формате MS

Наименование темы	Содержание темы	Оборудование и обеспечение
	имущества в многоквартирном доме.	Power Point к теме.
10.2. Тема 31 . Льготы и компенсации при оплате в ЖКХ (лекция)	Нормативная база по льготам и компенсациям при оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Категории льготников. Предоставление гражданам компенсаций.	Раздаточный материал для участников занятия.
10.3. Заключительное тестирование (контрольное письменное задание)	Оценка результатов образовательных мероприятий путем индивидуального заключительного тестирования слушателей	Заключительный тест. Ключ для обработки теста.

IV. Перечень рекомендуемых документов, материалов и сетевых ресурсов для самостоятельного изучения слушателями

I. Нормативно-правовые документы

1. Гражданский Кодекс РФ (ГК РФ)
2. Жилищный Кодекс РФ (ЖК РФ) № 188-ФЗ от 29.12.2004 (принят ГД ФС РФ 22.12.2004, действующая редакция от 01.09.2013)
3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).
4. Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).
5. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, (утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290).
6. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354).
7. Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (утв. постановление Правительства РФ от 14.12.2005г. № 761).
8. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
9. Правила предоставления коммунальных услуг (утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307).
10. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
11. Постановление Правительства Калининградской области от 20.12.2005 г. № 129 «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг».

12. Постановление Правительства Калининградской области от 26.02.2010 г. № 73 «О дополнительных мерах социальной поддержки граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг и об установлении региональных стандартов, используемых для расчета субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».
13. Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 г. № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг»
14. Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
15. Федеральный закон от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ»
16. Федеральный закон от 05.04.2013 г. № 38-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»
17. Федеральный закон от 29.07.2004 г. № 98-ФЗ «О коммерческой тайне»
18. Закон Калининградской области от 20.08.2009 г. № 372 «О компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»
19. Постановление Правительства Калининградской области от 24.12.2009 г. № 818 «О компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан»
20. Федеральный закон от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты российской федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов российской федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов российской федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в российской федерации»
21. Федеральный закон от 12.01.1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах»
22. Федеральный закон от 21.12.1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей».
23. Федеральный закон от 20.07.2012 г. № 125 ФЗ «О донорстве крови и ее компонентов»
24. Указ президента РФ от 05.05.1992 г. «О мерах по социальной поддержке многодетных семей»

25. Правила учета тепловой энергии и теплоносителя (утв. Приказом Минтопэнерго РФ 12.09.1995 г. № ВК-4936)
26. СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (с изменением № 1, утв. постановлением Госстроя СССР от 30.04.1986 г. № 52).
27. СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества.» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ 26.09.2001 г. № 2)
28. СанПиН 2.1.4.2496-09 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 07.04.2009 № 20)
29. Государственный стандарт РФ ГОСТ Р 51617-2000 "Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия" (принят постановлением Госстандарта РФ от 19.06.2000 г. № 158-ст)
30. Межгосударственный стандарт ГОСТ 13109-97 «Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения» (введен в действие постановлением Госстандарта РФ от 28.08.1998 г. № 338)
31. Межгосударственный стандарт ГОСТ 29322-92 «Стандартные напряжения»

II. Дополнительная литература и периодические издания

1. Толковый словарь жилищно-коммунального хозяйства / Под общ. ред. К.Г. Цицина. – М: Вече. Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, 2010.
2. Концепция телепроекта "Свой дом", направленного на информационно-пропагандистское обеспечение реформы жилищно-коммунального хозяйства РФ. ИЭГ, 2002
3. "Давайте жить дружно!". Справочник читателей четвертого подъезда бульвар Гагарина, 83 (проект "Родина начинается с подъезда!") (+ образец), Совет территориального общественного самоуправления микрорайона "Городские горки", Пермь, 2004
4. Тарифная политика как зеркало проблем ЖКХ, Бычковский И.В., Коммунальный комплекс России № 8, 2008 г.
5. Рыночные преобразования жилищно-коммунального комплекса: что имеем и что хотим, Бычковский И.В., Собственность и право 2004, № 11
6. Основные меры повышения эффективности малого бизнеса в жилищно-коммунальной сфере. Савельева О.И. Журнал ЖКХ №8, 2011 г.

7. Сравнительный анализ потребления и расходов в жилищной сфере, Н.Б. Косарева, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов, А.А. Туманов М.: Изд. дом Высшей школы экономики 2011

III. Сетевые ресурсы

<http://www.consultant.ru/> - законодательство РФ.

<http://www.reformagkh.ru/> - раскрытие информации управляющими организациями и ТСЖ (все регионы России)

http://www.klgd.ru/municipal_services/gkh/inf_org/inf_org.php - Информация организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами в соответствии с постановлением Правительства от 23.09.2010 года №731 в ГО «Город Калининград»

<http://minzkh39.ru/useful-information/for-owners/> - Материалы для собственников помещений многоквартирных домов

<http://www.sro-alians.ru/> - сайт саморегулируемой организации УК Калининградской области

<http://www.minzkh39.ru/normative-base/programs/kapremont.php> - Целевая программа «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на 2013-2015 годы»

V. Информационный опорный материал
(текстовый и графический)
для проведения обучения
по вопросам повышения финансовой грамотности
в сфере услуг ЖКХ

1. Занятие 1

1.1. Входное анкетирование

Таблица 1
Форма анкеты входного тестирования

АНКЕТА Уважаемый участник программы повышения финансовой грамотности в сфере ЖКХ! <i>Для того, чтобы эксперты программы смогли максимально доступно рассказать Вам об управлении многоквартирными домами и связанных с этим финансово-экономическими вопросами, заполните, пожалуйста, анкету ниже.</i> <i>Время заполнения – 20 минут. Не старайтесь угадать правильный ответ! Пишите, как понимаете или чувствуете.</i>	
1) Многоквартирный дом, в котором я живу, принадлежит (один ответ):	
а). Мне	☐
б). Мне и моим соседям	☐
в). Собственникам квартир этого дома, проживающим в нем	☐
г). Государству	☐
д). Собственникам квартир в данном доме	☐
е). Затрудняюсь ответить	☐
2) Ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме несут перед государством (один ответ):	
а). Управляющая компания	☐
б). Собственники жилых и нежилых помещений в доме	☐
в). Муниципалитет	☐
г). Все жители данного дома	☐
д). Государство	☐
е). Затрудняюсь ответить	☐
3) Управление многоквартирным домом и содержание многоквартирного дома - это (один ответ):	
а). Одно и то же	☐
б). Разные понятия	☐
в). Затрудняюсь ответить	☐
4) Ежемесячно, аккуратно и в срок оплачивая квитанции, я знаю, что плачу за:	
а). Услуги ЖКХ	☐
б). Я не должен этого знать, для этого есть управляющая компания	☐
в). Содержание и ремонт всего, что есть в доме	☐
г). Коммунальные услуги, услуги управления, содержание дома и ремонт общего имущества в доме	☐

д). Не плачу и знать не хочу, за что мне присылают квитанции	☐
е). Затрудняюсь ответить	☐
5) Решение о проведении текущего ремонта принимают:	
а). Работники управляющей компании по мере необходимости	☐
б). Собственники дома	☐
в). Органы контроля за состоянием жилищного фонда	☐
г). Администрация муниципалитета	☐
д). БТИ	☐
е). Затрудняюсь ответить	☐
6) Текущий ремонт и капитальный ремонт – это:	
а). Одно и то же	☐
б). Разные понятия	☐
в). Затрудняюсь ответить	☐
7) Текущий ремонт и текущее техническое обслуживание - это:	
а). Одно и то же	☐
б). Разные понятия	☐
в). Затрудняюсь ответить	☐
8) Коммунальный ресурс и коммунальная услуга – это:	
а). Одно и то же	☐
б). Разные понятия	☐
в). Затрудняюсь ответить	☐
9) Установка поквартирных счетчиков на коммунальные ресурсы – это (несколько ответов):	
а). Путь к пониманию фактического расхода и мер по его снижению	☐
б). Путь к разорению, потому что по счетчику мы уже платим больше чем по нормативам	☐
в). Требование закона	☐
г). Требование управляющей компании	☐
д). Бесполезная трата денег	☐
е). Затрудняюсь ответить	☐
10) Законом установлены следующие возможные формы управления многоквартирным домом (несколько ответов):	
а). Управление управляющей организацией	☐
б). Управление администрацией муниципалитета	☐
в). Управление ТСЖ, ЖСК, ЖК или иным специализированным кооперативом	☐
г). Самоуправление жителями многоквартирного дома	☐
д). Непосредственное управление	☐
е). Затрудняюсь ответить	☐

11) Планирование работ на многоквартирном доме должно происходить (один ответ):	
а). Без участия собственников в многоквартирном доме	☐
б). При участии собственников в многоквартирном доме	☐
в). Затрудняюсь ответить	☐
12) Получение доходов собственниками многоквартирного дома от общего имущества этого дома: (один ответ):	
а). Возможно	☐
б). Не возможно	☐
в). Запрещено законом	☐
г). Затрудняюсь ответить	☐
13) В договоре управления между собственниками и управляющей компанией цена жилищной услуги зависит от (один ответ):	
а). Желания управляющей компании	☐
б). Решения собственников	☐
в). Тарифов государства	☐
г). Затрудняюсь ответить	☐
14) В договоре управления между собственниками и управляющей компанией цена коммунальной услуги зависит от (один ответ):	
а). Желания управляющей компании	☐
б). Решения собственников	☐
в). Тарифов государства	☐
г). Затрудняюсь ответить	☐
Спасибо за помощь в проведении занятий !	

Таблица 2

Ключ к анкете входного тестирования

Номер вопроса	Правильные ответы	Номер вопроса	Правильные ответы
1	д)	8	б)
2	б)	9	а), в)
3	б)	10	а), в), д)
4	г)	11	б)
5	б)	12	а)
6	б)	13	б)
7	б)	14	в)

1.2. Тема 1

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Рисунок 1 Визуальная карточка: Что представляет собой МКД

Что представляет собой многоквартирный дом

- Как инженерный объект:**
 - Конструктивные элементы:
 - стены, крыша, окна, лестницы, крыльца, отмостка и т.д.
 - Внутридомовые инженерные системы и оборудование
 - Теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение и т.д.
- Как объект собственности**
 - Жилые помещения, принадлежащие собственникам
 - Квартиры, комнаты в квартирах
 - Общее имущество собственников жилых помещений в многоквартирном доме
 - То, чем пользуется более одной квартиры (стены, крыша, подвалы, сети, оборудование, участки и т.д.)
- Как объект права**
 - Право пользования и управления жилым помещением и общим имуществом
 - Обязанность нормативного содержания жилого помещения и общего имущества
- Как экономический объект**
 - Источник затрат по нормативному содержанию жилых помещений и общего имущества
 - Объект инвестиций для поддержания / повышения доходности дома
 - Источник доходов от использования жилых помещений и общего имущества

Рисунок 2 Визуальная карточка: Общее имущество

Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

- ❑ Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- ❑ Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.
- ❑ При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.
- ❑ 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.

Рисунок 3. Визуальная карточка: Экономически обоснованные расходы на содержание и коммунальное обслуживание



1.3. Тема 2

Рисунок 4 Визуальная карточка. Структура расходов на содержание и коммунальное обслуживание в МКД



Рисунок 6 Визуальная карточка.
Составляющие управления МКД



1.4.Тема 3

Основными нормативными правовыми актами в сфере управления многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества МКД являются:

Гражданский кодекс РФ в части бремени содержания имущества собственника и порядка заключения гражданско-правовых договоров;

Жилищный кодекс Российской Федерации, введенный в действие с 1 марта 2005 г.;

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491);

Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491);

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354);

Правила предоставления коммунальных услуг (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307) - Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.08.2012) данный документ признан утратившим силу, за исключением пунктов 15 - 28 Правил (в части, касающейся порядка расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению), и пунктов 1 - 4 приложения N 2 к Правилам (в части, касающейся порядка расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению), которые утрачивают силу с 1 января 2015 года.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290).

Вопросы управления многоквартирными домами раскрыты в разделе VIII ЖК РФ (Управление многоквартирными домами) где, в ст. 161, в частности, говорится, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать

благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами (Постановление правительства РФ от 15.05.2013 №416).

2. Занятие 2.

2.1. Тема 4.

Цели финансирования в многоквартирном доме направлены на выполнение задач обеспечения нормативного содержания дома, как инженерного объекта, санитарно-эпидемиологического объекта, а также на обеспечение комфорта (базового или повышенного уровня), коммунального обеспечения, энергосбережения и энергоэффективности (экономия ресурсов, противодействие утечкам и потерям воды, тепла, электроэнергии), а также на цели управления в доме. То есть на поддержание или повышение рыночной стоимости дома, получения от общего имущества дохода и т.п.

Рисунок 7 Визуальная карточка: Цели финансирования и статьи финансирования в МКД



Рисунок 8 Регулярное финансирование

Регулярное финансирование				
Оплачивают собственники и наниматели. Основание – договор с исполнителем.				
Что финансируем	Периодичность	На что похоже	Как может называться	Не следует путать
Техническое обслуживание и текущее содержание дома и его ВДС и оборудования	Ежемесячно	На абонентскую плату	Плата за содержание и ремонт Плата за текущее содержание и ремонт	С текущим ремонтом
Зачем? Если здание и системы регулярно обслуживаются, необходимость ремонта отодвигается Риск ! Исполнитель может собирать платежи, но при этом не выполнять ТО дома и сетей Что должно насторожить? Исполнитель не отчитывается. Не объясняет, что он будет делать. Не интересуется составом имущества в доме. Легко соглашается на низкую цену, снижение цены (<u>это в наше-то время, при инфляции!</u>)				

Рисунок 9
Периодическое финансирование: текущий ремонт

Периодическое финансирование: текущий ремонт				
Принимают решение собственники. Оплата собственники и наниматели. Основание – договор с исполнителем, акт осмотра дома, предварительный расчет, план.				
Что финансируем	Периодичность	На что похоже	Как может называться	Не следует путать
Текущий ремонт элемента конструкции дома или элемента инженерной системы	На основании плана работ и решения собрания собственников.	Разовый платеж или платеж в рассрочку	Текущий ремонт (м.б. указано наименование: крыши, системы канализации и т.п.)	С текущим содержанием и техобслуживанием
Зачем? Если неисправна одна система или один элемент, из строя быстрее выходит все здание. Например, если течет крыша, быстрее испортятся стены в подъезде, плесень пойдет в квартиры, даже в центральные. Риск ! Исполнитель не информирует собственников о необходимости текущего ремонта Что должно насторожить? Исполнитель предлагает текущий ремонт, не предоставляя информацию об осмотрах дома				

2.2.Тема 5.

Пользоваться помещениями, расположенными в многоквартирном доме, могут собственники жилых и нежилых помещений, наниматели квартир, арендаторы нежилых помещений.

Собственник помещений в многоквартирном доме – гражданин или юридическое лицо, у которого возникло право собственности на недвижимое имущество

Наниматель по договору найма жилого помещения – нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами статьи 679 настоящего Кодекса. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и такими гражданами определяются законом. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

Собственники помещений. Если недвижимость приобретена до 01.02.1998года, т.е. до даты вступления в силу закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", государство признает за лицом его право собственности на это имущество на основании одних лишь правоустанавливающих документов без последующей государственной регистрации и получения свидетельства.

По сделкам с недвижимостью, совершенным после 01 февраля 1998 года только акт государственной регистрации влечет за собой признание прав лица на объекты недвижимости. Поэтому, если гражданин приватизировал квартиру после 01.02.1998 года, но не зарегистрировал свое право и не получил свидетельство о праве собственности в Учреждении Юстиции, то он де-юре не является собственником своей квартиры и произвести какие-то действия с собственностью (продажа, дарение) он не сможет.

В соответствии с ч.1 ст.209 Гражданского Кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник также несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Ст.30 ЖК РФ устанавливает права и обязанности собственников жилого помещения такие как: право владения, пользования и распоряжения жилым помещением, обязанность по содержанию данного жилого помещения. Иными словами собственники жилых и нежилых помещений пользуются равными правами и несут обязанности в соответствии с действующим законодательством. Например, с момента введения в действие Жилищного кодекса РФ, сформированный земельный участок в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав

такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме (ст.36 Жилищного кодекса РФ). Поэтому, став собственниками земельных участков, граждане в соответствии с Налоговым кодексом РФ стали плательщиками земельного налога.

Величина налога определяется умножением ставки налога и налоговой базы, в качестве которой выступает кадастровая стоимость земельного участка, размер которой зависит от площади участка, его месторасположения и функционального использования, налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности и, соответственно, сумма, которую придется платить собственнику квартиры, будет зависеть от того, какова доля его квартиры в общей площади многоквартирного дома.

Согласно закону РФ «О налогах на имущество физических лиц» налогом на имущество физических лиц облагаются жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения сооружения, помещения. Следовательно, собственники таких объектов недвижимости обязаны уплачивать налог на имущество

Наниматели помещений – физические лица, которым помещение предоставлено в пользование по договору социального или коммерческого найма либо иному законному основанию. На основании ст.104 ЖК РФ в специализированных жилых помещениях служебного типа имеют право проживать граждане, состоящие в трудовых отношениях с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления. Согласно ЖК РФ наниматель жилого помещения имеет право вселять (прописывать) членов семьи нанимателя (к которым относятся супруг, родители, дети) и других лиц в качестве членов семьи, но при этом общая площадь на одного члена семьи не должна стать ниже социальной нормы, а именно 6 кв. метров на человека. В соответствии с ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности, в том числе право с согласия всех совместно проживающих членов семьи приобрести это помещение в собственность (приватизировать).

Жилые помещения приватизируются в общую долевую или в совместную собственность.

В соответствии со ст.154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по

договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за коммунальные услуги.
- 3) а также, плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за капитальный ремонт не взимается, поскольку капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда

Права и обязанности собственников и нанимателей жилого помещения регламентируются ст. 30 и ст.67 ЖК РФ. Согласно п.1 ст. 30 ЖК РФ, 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. Кроме того, собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества в соответствующем многоквартирном доме.

Также, согласно п.2 ст.31 ЖК РФ, право пользования жилым помещением наравне с его собственником имеют члены его семьи. Пункт 1 ст.31 ЖК РФ относит к членам семьи собственника жилого помещения проживающих совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруга, а также детей и родителей. Членами семьи собственника могут быть признаны и другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи. 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 ними (п.4 ст.31 ЖК РФ). Законом установлено, что приватизация жилых помещений производится исключительно на добровольной основе и с согласия всех проживающих на данный момент в квартире. В случае отказа хотя бы одного из проживающих участвовать в приватизации квартира не приватизируется. Если квартира не будет приватизирована, как это предусмотрено законом, она становится муниципальной собственностью. Проживающие в неприватизированной квартире члены семьи имеют равные с нанимателем по

договору социального найма права по пользованию жилыми помещениями, в том числе и после окончания установленного срока приватизации (1 января 2010 года). Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право, согласно п.1 ст.67 ЖК РФ, вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц; сдавать жилое помещение в поднаем; 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. Таким образом, в отличие от собственника жилья, который может вселить в свою квартиру на правах члена семьи любого, наниматель может сделать это лишь в отношении супруга, детей, родителей. Другие родственники и просто близкие люди могут быть признаны членами семьи только при наличии определенных условий (например, ведение с нанимателем общего домашнего хозяйства). После смерти нанимателя неприватизированной квартиры любой взрослый дееспособный член семьи может претендовать на заключение договора социального найма именно с ним. В приватизированной квартире после смерти собственника часто возникают очень сложные наследственные правоотношения, ведь собственников может оказаться несколько. В неприватизированной квартире расходы по ее капитальному ремонту ложатся на муниципалитет. К плюсам приватизированной квартиры можно отнести то, что разведенный супруг, как правило, не сохраняет право на площадь в квартире в том случае, если другой супруг – собственник. В неприватизированной квартире бывший член семьи нанимателя, как правило, продолжает пользоваться теми же правами, что и прежде. Если дом сносят, то нанимателям предоставляется равнозначная благоустроенная квартира, а у собственников жилье выкупается по рыночной цене, если не оговорено иное (например, предоставление жилого помещения взамен).

Рисунок 10 Карточка

Права и обязанности собственника и нанимателя

Права	Собственник	Наниматель
Распоряжение помещением (продавать, дарить, менять)	Да	Нет
Сдача помещений в наем, аренду	Да	Да
Вступление в ТСЖ	Да	Нет
Участие в принятии решений по управлению многоквартирным домом	Да	Нет
Оплата содержания и текущего ремонта общего имущества	Да	Да
Организация и финансирование капитального ремонта	Да	Нет
Проведение текущего ремонта непосредственно в помещении	Да	Да
Оплата налога на стоимость	Да	Нет
Оплата найма (аренды) помещения	Да	Да

Рисунок 11 Финансовый статус собственников и нанимателей, применительно к задаче содержания многоквартирного дома.



2.3. Тема 6.

Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Нормативные акты: ЖК РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ст. 159); Постановление Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»; Постановление Правительства Калининградской области от 20.12.2005 № 129 «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг»; Постановление Правительства Калининградской области от 26.02.2010 № 73 «О дополнительных мерах социальной поддержки граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг и об установлении региональных стандартов, используемых для расчета субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». Основание для предоставления Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг: расходы на оплату, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения и размера регионального стандарта стоимости ЖКУ, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на эти цели в совокупном доходе семьи. Максимально допустимая доля расходов граждан на оплату ЖКУ - Постановление Правительства Калининградской области от 26.02.2010 № 73. Обязательные условия: гражданство РФ, регистрация по месту постоянного жительства; отсутствие задолженности по ЖКУ (или соглашение с УК о погашении); наличие правовых оснований пользования помещением (собственность, аренда, социальный найм). Пакет документов: документы, подтверждающие гражданство РФ; документы подтверждающие родственные отношения заявителя и остальных членов

семьи, зарегистрированных в данном помещении (паспорта всех членов семьи, свидетельства о рождении детей, свидетельство о браке; копию лицевого счета изУК, справку о составе семьи); правоустанавливающие (договор социального найма жилого помещения; договор найма, свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру или жилой дом, договор купли-продажи, мены, дарения, договор о приватизации жилого помещения), а также документы о платежах за ЖКУ, начисленных за последний месяц; сведения о счете заявителя в СБ РФ (для перечисления субсидии); справки о доходах всех членов семьи за последние шесть месяцев, предшествующие месяцу подачи заявления (о заработной плате, о размере стипендии, декларация о доходах индивидуального предпринимателя, справка Центра занятости о размере пособия по безработице, справка о денежных средствах, выплачиваемых опекуну, договоры на выполнение подрядных работ, документы о доходе от сдачи имущества в аренду и др.) Заявление и прилагаемые документы подаются в службу «одного окна» районного отдела Центра социальной поддержки населения (Министерство социальной политики Калининградской области) по месту жительства. Субсидия предоставляется сроком на 6 месяцев по заявлению. При представлении необходимых документов до 15-го числа месяца (включительно), субсидия предоставляется с 1-го числа текущего месяца. Если документы поданы с 16-го числа месяца и позже, то субсидия назначается с 1-го числа следующего месяца. Субсидии выплачиваются ежемесячно, перечисляется до установленного законом срока внесения платы за ЖКУ т.е. до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

2.4.Тема 7.

Постановлением Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 установлен федеральный стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере 22 %. 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, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе

семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного частью 1 статьи 155 настоящего Кодекса. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Субсидии предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. При этом для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму (Пост. ПРФ от 14 декабря 2005 г. N 761).

Рисунок 12. Визуальная карточка. Расчет субсидии-1

Что влияет на расчет субсидии		
Расход граждан на оплату ЖКУ	Доля условно рассчитанного расчетного расходов на оплату ЖКУ в совокупном доходе семьи	Размер прожиточного минимума
Рассчитывается по методике, исходя из региональных стандартов.	Считается по разному для семей, где:	В муниципалитетах Калининградской области
✓ Нормативной площади жилья ✓ Стандарта стоимости ЖКУ ✓ Доли расхода на ЖКУ в доходе семьи	✓ среднедушевой доход равен или выше прожиточного минимума ✓ среднедушевой доход ниже прожиточного минимума.	✓ Дает поправочный коэффициент при расчете допустимой доли расходов на ЖКУ в доходе семьи

Рисунок 13 Вариант соглашения о погашении задолженности

Активные телефоны должника	Дом	000-00-00	Адрес квартиры Должника		г. Красногорск	
	Моб	8-915-000-00-00	Улица	Дом №	посещ...	123
	Доп				№	

СОГЛАШЕНИЕ
о погашении задолженности

№ 59

Московская область,
город Красногорск

«09» декабря 2010 года
(Дата заключения Соглашения)

Иванов Иван Иванович
(Фамилия, Имя, Отчество Должника)

месту жительства зарегистрированный(ая) по адресу:

МО, г. Красногорск, ул.
(Респ., (Область), город (село, поселок), улица, № дома, № корпуса (строения), № квартиры,

и/или паспорт гражданина России 4603 124403 выдан «23» декабря 2006 года
(серия, номер паспорта) (дата выдачи)

п/с №1 УВД Красногорского района Московской области
(кем выдан паспорт)

именуемый (ая) в дальнейшем «Должник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Курс» (МО, г. Красногорск, Бульвар Южный, д. 6, расч. счет № 40702810702200141745 в
кредитной организации филиале Банка «Возрождение» к/с №30101810900000000181 БИК 044525181, тел.: (495) 662-30-31), именуемое в дальнейшем «Кредитор», в
лице Генерального директора Федорова С.А., действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о
погашении задолженности о нижеследующем:

I. Должник признает, что на день подписания Соглашения должен Кредитору за предоставленные Должнику жилищные, коммунальные и иные услуги сумму, в размере

14785руб. 06коп. (четырнацать тысяч семьсот восемьдесят пять руб. 06 коп)
(Сумма прописью)

согласно Квитанции, распечатанной на обратной стороне Соглашения.

II. Сумму задолженности, указанную в пункте I Соглашения, Должник обязуется выплатить Кредитору до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, согласно следующему Графику погашения задолженности:

Месяц, год	Сумма в месяц, руб.	Месяц, год	Сумма в месяц, руб.
Декабрь 2010	2464,17		
Январь 2011	2464,17		
Февраль	2464,17		
Март	2464,17		
Апрель	2464,17		
Май	2464,17		

III. Оплата суммы задолженности по Соглашению производится Должником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Кредитора, либо в кассу Кредитора. Должник вправе оплатить долг ранее сроков, указанных в Графике погашения задолженности.

IV. Должник вместе с погашением задолженности по Соглашению обязан своевременно уплачивать Кредитору текущую плату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

V. Кредитор вправе требовать с Должника единовременной уплаты всей суммы долга, указанной в пункте I Соглашения (всей неоплаченной части от этой суммы), в случае, если Должник допустит просрочку оплаты согласно Графику погашения задолженности или допустит любое иное нарушение условий Соглашения. В этом случае, Кредитор также вправе требовать от Должника уплаты неустойки, размере 0,05 % от всей суммы долга, указанной в пункте I Соглашения (всей неоплаченной части от этой суммы) за каждый день просрочки оплаты, начиная со дня, когда Должник нарушил График погашения задолженности или допустил любое иное нарушение Соглашения.

VI. Соблюдение досудебного порядка урегулирования споров между Сторонами Соглашения не требуется. В случае судебного взыскания Кредитором сумм Должник обязан возместить Кредитору все судебные издержки и другие расходы Кредитора, связанные с его действиями по взысканию причитающихся с Должника сумм.

VII. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – один экземпляр передан Должнику, второй остается у Кредитора.

VIII. Соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами взятых обязательств.

ПОДПИСИ СТОРОН:

КРЕДИТОР: _____ ДОЛЖНИК: _____

ФЕДОРОВ С.А. _____

(подпись) (подпись) (Ф. И. О.)

Рисунок 14 Визуальная карточка: расчет субсидии-2

В каких случаях полагается субсидия	
Среднедушевой доход семьи (получается расчетным способом)	Допустимый процент (доля) расходов семьи на оплату ЖКУ от совокупного дохода семьи, (не более, чем)
6 000 рублей	15 %
от 6 000 до 8 000 рублей	18 %
от 8 000 до 10 000 рублей	20 %
свыше 10000 рублей	22 %
Если процент превышен, то полагается субсидия.	

Рабочие примеры расчета субсидии для изучения на занятии:

Пример 1.

Глава семьи, состоящей из двух человек, обратившийся с заявлением о предоставлении субсидии, представляет справки о доходах, согласно которым за расчетный период (6 месяцев) один член семьи имел доходы только четыре месяца, соответственно 1000, 1200, 800 и 500 рублей, второй - шесть месяцев, соответственно 1500, 1500, 1550, 1600, 1500, 1400 рублей.

Как рассчитать среднедушевой и совокупный доход семьи?

1) Среднемесячный доход первого члена семьи составляет:

$(1000 + 1200 + 800 + 500) : 4 = 875$ руб.

2) Среднемесячный доход второго члена семьи составляет:

$(1500 + 1500 + 1550 + 1600 + 1500 + 1400) : 6 = 1508,33$ руб.

3) Среднемесячный совокупный доход семьи составляет:

$875 + 1508,33 = 2383,33$ руб.

4) Среднедушевой доход семьи составляет:

$2383,33 : 2 = 1191,67$ руб.

5) Совокупный доход данной семьи равен ее среднемесячному совокупному доходу:

$1191,67 * 2 = 2383,33$ руб.

Пример 2.

Гражданин представил справку о доходах из Пенсионного фонда за расчетный период с января по июнь. Пенсия ему была назначена с января - первого месяца расчетного периода. При этом в январе и феврале выплаты

пенсии не проводились. В марте была выплачена пенсия за январь, февраль и март в общей сумме 4500 рублей. Далее выплата пенсии производилась ежемесячно в следующих размерах: в апреле - 1500 рублей, в мае - 1500 рублей, в июне - 1700 рублей. Какой вариант расчета среднемесячного дохода пенсионера считается правильным:

1. $(4500+1500+1500+1700):4 = 2300$ рублей или

2. $(4500+1500+1500+1700):6 = 1533,3$ рублей?

Правильным является второй вариант расчета среднемесячного дохода пенсионера. При расчетах необходимо учитывать, за какой период выплачиваются денежные средства. В данном примере в марте были выплачены суммы начисленных пенсий за три месяца: январь, февраль, март.

Пример 3.

Гражданин обратился за субсидией. Из шести месяцев расчетного периода гражданин не предоставил никаких сведений о своих доходах за первые два месяца расчетного периода (Со слов заявителя он не работал и доходов не имел). Согласно справке о доходах с места работы за четыре месяца расчетного периода гражданин имел доходы только три месяца, а за один месяц доходов не имел (находился в отпуске без сохранения заработной платы):

1 месяц - 2000 рублей;

2 месяц - 1700 рублей;

3 месяц - нет;

4 месяц - 2000 рублей.

Как рассчитать его среднемесячный доход?

Среднемесячный доход гражданина равен:

$(2000 + 1700 + 2000): 3 = 1900$ руб.

3. Занятие 3.

3.1.Тема 8.

Практическая взаимосвязь коммунального ресурса и коммунальной услуги. Коммунальный ресурс — тепло, вода, газ, электроэнергия. Коммунальные услуги - осуществление исполнителем деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений) (Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 N 124 "О правилах, обязательных при

заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг").

Практическое знакомство с действующими требованиями к коммунальным ресурсам.

Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги

I. Холодное водоснабжение

1.Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения — в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*).

2.Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01). Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.

3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/см²) до 0,6 МПа (6 кгс/см²). Отклонение давления не допускается.

II. Горячее водоснабжение

4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд. Продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:

в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C;
в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C

6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.

7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/см²) до 0,45 МПа (4,5 кгс/см²). Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается

III. Водоотведение

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания.

10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92). Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.

VI. Отопление

14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры; не более 8 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C.

15. Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000). Допустимое превышение нормативной температуры не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) не более 3°C;

снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.

16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами не более 0,6 МПа (6 кгс/см²); с любыми отопительными приборами не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/см²) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем. Отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается.

Расчет потребленного ресурса при установленных и не установленных приборах учета. С 1 сентября 2012 года вступили в силу Правила расчета за коммунальные услуги, утвержденные Постановлением Правительства № 354. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании цен (тарифов). Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Размер платы за коммунальную услугу в жилом помещении:

Оборудованном квартирным прибором учета, определяется исходя из показаний такого прибора за расчетный период в соответствии с формулой: объем коммунального ресурса, потребленного в жилом помещении по показаниям квартирного прибора учета за месяц умножить на тариф на ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ.

$$P = V \times T$$

При отсутствии квартирного прибора учета холодной, горячей воды размер платы за коммунальную услугу исходя из нормативов потребления коммунальной услуги в соответствии с формулой: количество граждан, постоянно и временно проживающих в квартире умножить на норматив потребления коммунальной услуги умножить на тариф на ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ.

$$P = n \times N \times T$$

При отсутствии квартирного прибора учета тепловой энергии размер платы за отопление в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги в соответствии с формулой: общая площадь жилого или нежилого помещения умножить на норматив потребления коммунальной услуги по отоплению умножить на тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством РФ.

$$P = S_{\text{пом.}} \times N \times T$$

Размер платы за отопление в жилом помещении многоквартирного дома, оборудованного общедомовым прибором учета тепловой энергии определяется в соответствии с формулой: объем потребленной за расчетный период (месяц) тепловой энергии по показаниям общедомового прибора учета умножить на отношение общей площади квартиры к общей площади всех помещений многоквартирного дома, включая помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме умножить на тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством.

$$P = V \times S_{\text{кв.}} / S_{\text{всех.пом.}} \times T$$

Размер платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется как объем ресурса, предоставленный за месяц на общедомовые нужды приходящийся на квартиру умноженный на тариф на соответствующий коммунальный ресурс.

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю жилого или нежилого помещения в доме.

В доме с общедомовым прибором учета объем горячей воды, газа, сточных бытовых вод и электрической энергии предоставленный за месяц на общедомовые нужды и приходящийся на квартиру, определяется по формуле:

Весь объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в доме по показаниям общедомового прибора учета минус объем ресурса, потребленный в нежилых помещениях, минус объем ресурса, потребленный в квартирах, без квартирных приборов учета, минус объем ресурса, потребленный в квартирах, оснащенных приборами учета, минус объем коммунального ресурса (электрическая энергия, газ), использованный исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и

горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения). Полученный результат умножаем на отношение площади квартиры к общей площади всех квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме.

$$V = (V_{\text{общ.}} - V_{\text{неж.}} - V_{\text{кв. без приб.}} - V_{\text{кв. по приб.}} - V_{\text{на подогр.}}) \times S_{\text{кв.}} / S_{\text{жил. и неж.}}$$

Плата за коммунальную услугу, предоставленную за расчетный период на общедомовые нужды, потребителям не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги на общедомовые нужды, будет установлено, что объем ресурса, определенный по показаниям общедомового прибора учета за этот период, меньше чем сумма объемов коммунальной услуги предоставленной во всех жилых и нежилых помещениях, и объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется по формуле:

объем коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в доме и приходящийся на квартиру или нежилое помещение умножить на тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством.

$$P = V_{\text{одн.}} \times T$$

Начисления в особых случаях:

выхода из строя квартирного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации;

непредставления потребителем показаний индивидуального (квартирного) прибора учета за расчетный период в установленные сроки;

отказа в допуске к прибору учета при проведении проверки.

Плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из среднемесячного объема потребления, определенного по показаниям индивидуального (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления исходя из среднемесячного за отопительный период), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, то за фактический период работы прибора, но не менее 3 месяцев (для отопления не менее 3 месяцев отопительного периода).

Практические действия по повышению экономической эффективности при использовании ресурсов. Рекомендуемые мероприятия (в соответствии с региональной программой энергосбережения):

- мероприятия по переходу на оплату коммунальных услуг населением на основе показаний приборов учета потребления коммунальных услуг в многоквартирных жилых зданиях;
- проведение энергетического обследования (аудита) жилых зданий и их паспортизация;
- реализация мероприятий по модернизации и реконструкции жилых зданий с применением новейших технологий и снижению на этой основе затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг населению;
- установка автоматизированных узлов регулирования теплопотребления с балансировочными клапанами или индивидуальных тепловых пунктов;
- оборудование систем освещения подъездов, лестничных клеток, мест общего пользования системами автоматического регулирования;
- модернизация действующего лифтового оборудования, в том числе с установкой частотно-регулируемых приводов;
- внедрение многоставочных счетчиков электроэнергии, замена приборов по мере истечения межповерочного интервала на многотарифные приборы учета с подключением к информационным системам сбора и обработки данных;
- усиление теплозащиты стен и перекрытий, замен окон и входных дверей;
- снижение потерь тепла с инфильтрацией воздуха путем уплотнения щелей и установки доводчиков;
- оптимизация работы вентиляционных систем, установка автоматического регулирования приточных камер систем вентиляции в зависимости от температуры наружного воздуха, утилизация теплоты вентиляционных выбросов;
- теплоизоляция внутренних трубопроводов систем отопления и горячего водоснабжения в не отапливаемых подвалах и на чердаках;
- снижение гидравлических и тепловых потерь за счет удаления отложений с внутренних поверхностей радиаторов и разводящих трубопроводных систем;
- установка систем компенсации реактивной мощности, для повышения эффективности использования энергоресурсов;

- установка автоматизированных систем учета электроэнергии на вводах в многоквартирные дома;
- разработка региональных методических документов (РМД) с требованиями к энергоэффективности зданий при их проектировании, строительстве и эксплуатации не ниже требований СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»;
- строительство всех новых жилых зданий в соответствии с требованиями, устанавливаемыми региональными методическими документами (РМД);
- экспериментальное проектирование и строительство пилотных демонстрационных объектов, организация системы их сервисного обслуживания, опытной эксплуатации;
- повышение доли многоквартирных жилых зданий, подлежащих ежегодно комплексному капитальному ремонту, с введением требования снижения удельного расхода на цели отопления по итогам ремонта не менее, чем на 30%;
- утепление не менее 11 % квартир и площади мест общего пользования в многоквартирных зданиях, не подлежащих капитальному ремонту, к 2015 г., и 20% к 2020 г. (установка пластиковых стеклопакетов, теплоотражающих пленок и прокладок для окон, теплоотражающих экранов за радиаторами, доводчиков дверей, остекление лоджий, промывка систем отопления, установка современных радиаторов и термостатических вентилей и др.);
- реконструкция системы панельного отопления;
- повышение энергоэффективности крупных электробытовых приборов (стимулирование замены холодильников, морозильников и стиральных машин со сроком службы выше 15 лет на новые энергоэффективные модели — класс А и выше;
- замена старых отопительных котлов в жилых зданиях с индивидуальными системами отопления на новые энергоэффективные котлы с КПД не ниже 95%;

Приводится из проекта региональной программы энергосбережения области на период 2010—2015 годов с перспективой до 2020 года, опубликованного в материалах оперативного заседания Правительства Калининградской области от 27.07.2010 года.

3.2.Тема 9.

Зачем нужно вести учет потребления коммунальных ресурсов. Учет необходимо вести в целях эффективного и экономичного использования коммунальных и материальных ресурсов.

Требования закона к установке приборов учета. На основании Федерального закона № 261 от 23 ноября 2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», на все виды энергоресурсов обязательна установка приборов учета.

До 1 июля 2012 года собственники жилых домов обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета - воды, тепловой энергии, электрической энергии, индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета - воды, электрической энергии. До 1 января 2015 года собственники жилых домов обязаны обеспечить оснащение указанных объектов индивидуальными и общими (для коммунальных квартир) приборами учета используемого природного газа, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

Информация о приборах учета на различные виды ресурсов.

Информация о приборах учета воды.

Приборы учета воды: счетчики воды МТК МТW МТН



Счётчики воды крыльчатые МТК (многоструйные, сухоходные) предназначены для измерения объёма холодной питьевой воды по СанПиН 2.1.4.1074-01, протекающей по трубопроводу при температуре от 5°C до 30°C и рабочем давлении в водопроводной сети не более 1,6 МПа (16 атм.).

Счётчики горячей воды крыльчатые (многоструйные, сухоходные) МТW, МТН предназначены для измерения объёма горячей воды по СанПиН 2.1.4.1074-01, протекающей по трубопроводу при температуре от 5 до 90°C (МТW), от 5 до 150°C (МТН) и рабочем давлении в водопроводной сети не

более 1,6 МПа (16 атм.). Счетчики горячей воды могут применяться для измерения холодной воды.

Счетчики холодной и горячей воды МТК, МТW и МТН соответствуют требованиям ГОСТ Р 50193 и 50601, а также международного стандарта ISO 4064.

Счетчики МТК (W, H) - N могут дополнительно комплектоваться датчиком (магнитоуправляемый герметизированный контакт, далее геркон) для дистанционной передачи низкочастотных импульсов с ценой деления от 1 до 100 литров. При оснащении счетчиков МТ импульсными датчиками с любой ценой импульса (л/имп) в обозначении добавляется буква "I".

Для счетчиков, предназначенных для использования в составе теплосчетчиков и других систем с дистанционным сбором информации, вводится дополнительное обозначение - VMT (VMT МТW1, VMT МТН1).

Счетчики МТ могут иметь специальные корпуса для установки на вертикальных

трубопроводах. В этом случае счетчики имеют обозначение - МТ(К, W) - ST при восходящем потоке воды по трубопроводу или МТ(К, W) - F при нисходящем потоке.

МТ(К, W, H)(I, N)-(ST, F)

МТ - счетчик воды крыльчатый многоструйный;

К - для холодной воды (5-30 °С);

W - для горячей воды (5-90 °С);

H - для горячей воды (5-150 °С) в системах теплоснабжения;

I - с импульсным выходом;

N - с возможностью комплектации импульсным выходом;

ST, F – конструктивное исполнение при установке счетчика на вертикальном трубопроводе (ST – при потоке воды вверх по трубопроводу;

F – при потоке воды вниз по трубопроводу).

AM - с защитой от влияния внешних магнитных полей.

Номера регистрации в Государственном реестре средств измерений:

13673-06 для счетчиков холодной воды

13668-06 для счетчиков горячей воды

СЧЕТЧИКИ ВОДЫ МСХ МСГ МСТ



Счетчики холодной и горячей воды многоструйные МСХ-"Алексеевский", МСГ-"Алексеевский", МСТ-"Алексеевский" и их модификации предназначены для измерения объема холодной и горячей питьевой воды по СанПиН 2.1.4.1074-01 в системах водоснабжения и горячей воды в тепловых сетях систем теплоснабжения по СНиП 2.04.07 при рабочем давлении в трубопроводе не более 1,6 МПа (16 кгс/см²).

Счетчики холодной воды МСХ "Алексеевский" работают в диапазоне

температур от 5°С до 50°С (холодная питьевая вода).

Счетчики горячей воды МСГ "Алексеевский" работают в диапазоне температур от 5°С до 90°С (горячая питьевая вода).

Счетчики МСТ "Алексеевский" предназначены для измерения объема горячей воды в тепловых сетях при температуре от 5°С до 150°С.

Счетчики МСХ, МСГ, МСТ "Алексеевский" соответствуют требованиям ГОСТ Р 501193.1, ГОСТ Р 50601.1, ТУ 4213-001-33650664-2002, ISO 10385-1, а также международных рекомендаций МОЗМ МР N49 и МОЗМ МР N72.

Приборы учета тепловой энергии

ТЕПЛОСЧЕТЧИК СТ-10

Назначение теплосчетчика СТ-10

Теплосчетчик СТ-10 (модификации К1-К3) предназначен для организации коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, горячей и холодной воды, электроэнергии преимущественно в квартирах жилых домов, а также для организации систем дистанционного сбора информации о потреблении энергоресурсов.



Теплосчетчик на базе вычислителя ВТЭ-1 П1 (модификация П1) предназначен для измерения и коммерческого учета количества тепловой энергии, объема и других параметров теплоносителя в закрытых и открытых системах теплоснабжения у производителей и потребителей тепловой энергии.

Вычислитель ВТЭ-1 П1

Состав теплосчетчика СТ-10

Счетчик горячей воды ВСТ с выходом "магнитоуправляемый контакт".

Вычислитель тепловой энергии ВТЭ-1

Комплект термопреобразователей

сопротивления РТ-500.

Показания вычислителя

Тепловая энергия;
Температура в подающем трубопроводе;
Температура в обратном трубопроводе;
Разность температур;
Температура в системе ГВС;
Объем теплоносителя по счетчику воды в системе отопления;
Объем воды по счетчику в системе ХВС;
Объем воды по счетчику в системе ГВС;
Объем по счетчику в системе ГВС, при температуре воды в системе выше запрограммированного значения;
Электроэнергия по первому тарифу;
Электроэнергия по второму тарифу;
Служебная информация.

Особенности вычислителя ВТЭ-1 П1

ВТЭ-1 П1 имеет:

- ходов измерения температуры;
- 6 входов измерения объемов воды;
- 4 входа измерения давления;
- 24-х разрядный АЦП, что повышает точность измерения температуры;
- энергонезависимая память для фиксации получаемых и вычисляемых данных;
- срок службы вычислителя без замены батареи от 5 до 10 лет.

Характеристики вычислителя ВТЭ-1 П1

1. возможность применения для двух систем теплоснабжения, подключенных по зависимой или независимой схеме;
2. возможность работы с механическими и электромагнитными счетчиками воды.
3. вычисление и индикация тепловой энергии, Гкал;
4. измерение и индикация объема теплоносителя в подающем и/или обратном трубопроводах, а также от дополнительных счетчиков, м(3);
5. измерение и индикация температуры и разности температур в подающем и обратном трубопроводах и трубопроводе холодной воды, °С;
6. измерение и индикация давления в трубопроводах, кгс/см(2);
7. не задействованные в подсчете тепла датчики измерения температуры, объема, давления могут использоваться как дополнительные;
8. периодическое фиксирование параметров во внутренней энергетически независимой памяти. Создается суточный архив объемом 128 суток и часовой архив - 1024

часа;

9. вывод архивных данных на принтер. Распечатка данных архива производится за отчетный период, выбранное число суток или часов;

10. возможность передачи данных по интерфейсу RS 232 на компьютер;

11. возможность фиксации времени работы и количества тепла выше и ниже указанного диапазона расходов, а также разности температур. При этом вычислитель выдает сообщения об ошибке;

12. возможность установки двух значений температуры холодной воды в зависимости от времени года;

13. параметры изложенные в предыдущих 2-х пунктах могут устанавливаться или не устанавливаться в зависимости от требуемых условия работы вычислителя.

3.3.Тема 10.

К 1 июля 2012 года индивидуальные счетчики воды и электричества должны стоять в каждой квартире - таково требование Закона № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».

Установка счетчика на воду. Срок установки: до июля 2012 года.

Вид счетчика. Закон требует установки как общедомовых, так и индивидуальных (поквартирных) приборов учета воды. Количество счетчиков. Как правило, требуется два: один для горячей, другой для холодной воды. Но если на кухне и в санузле разные стояки, нужно будет установить четыре счетчика - по два на каждый. Счетчики можно купить самостоятельно. Установка счетчика. Первый шаг. Сначала нужно подать заявление на установку в вашу управляющую компанию или ТСЖ. Сразу уточните, стоят ли в вашем доме общедомовые приборы учета воды. И выясните, какие именно счетчики подойдут для вашей квартиры. Второй шаг - вызов установщика. Обратитесь в компанию, которая предоставляет такую услугу. Обязательно проверьте, есть ли у нее лицензия. Иначе могут возникнуть проблемы и с работой прибора, и с документами, которые вам должны вручить после установки: договор с установщиком (один экземпляр остается у вас) и технический паспорт на счетчик, который должны выдать после выполнения всех работ. После монтажа прибор учета должен быть опломбирован. Третий шаг. Установили счетчик - пригласите представителей управляющей компании или ТСЖ и заключите трехсторонний договор (потребитель, установщик и управляющая компания) о приеме в эксплуатацию приборов учета. Четвертый шаг. Все документы и копии отнесите в управляющую компанию или ТСЖ и заключите договор о порядке платы за воду.

Установка теплосчетчика. Сроки установки: до июля 2012 года. Виды счетчиков. По закону обязаны установить только общедомовые приборы учета. За счет собственных средств, но ресурсоснабжающая организация

должна принимать непосредственное участие. Ставить ли индивидуальные теплосчетчики, собственник решает сам. Количество счетчиков. Если вы все-таки хотите установить индивидуальный счетчик, то знайте: в большинстве квартир несколько стояков. В старых домах их может быть до четырех. И дорогостоящий теплосчетчик придется ставить на каждый. При этом срок службы прибора невелик - 4 - 5 лет. За это время вряд ли окупится даже стоимость приборов, не говоря уже об установке. Велика вероятность того, что установку индивидуального счетчика в квартире вам просто не согласуют: в большинстве многоквартирных домов нет технической возможности для этого. Так что этот вариант больше подойдет для тех, кто живет в частном доме. Общедомовой прибор учета тепла может стоить около 100 тысяч рублей (включены стоимость самого счетчика, проектные работы, установка). Сколько должны будут заплатить собственники, зависит от количества квартир в доме. Такой счетчик прослужит около 25 лет.

Порядок установки индивидуального теплосчетчика.

Установка электросчетчика. Сроки установки: до 1 июля 2012 года. Виды счетчиков: общедомовые и индивидуальные. Установить нужно и те и другие. Количество счетчиков. Должны быть установлены один общедомовой счетчик и один индивидуальный (для каждой квартиры).

Порядок установки электросчетчика.

1. Заявление на установку в управляющую компанию, «Янтарьэнергосбыт» или стороннюю организацию, у которой есть разрешение на установку и монтаж электрооборудования.
2. Приобретение счетчика (это нужно сделать и тем, у кого стоят счетчики, но срок их службы истек).
3. Самостоятельно устанавливать счетчик нельзя.
4. После монтажных работ составьте трехсторонний акт, в котором будет указана дата принятия прибора учета и показания. С этой даты начинают рассчитывать расход электроэнергии.

4. Занятие 4

4.1. Тема 11.

Порядок финансирования и установки общедомовых приборов учета потребления ресурсов. Граждане - собственники жилых домов, дачных домов или садовых домов, граждане - собственники помещений в многоквартирных домах, не исполнившие в установленный срок обязанностей по установке приборов учета, в случае установки таких приборов ресурсоснабжающими организациями, оплачивают равными

долями в течение пяти лет с даты их установки расходы указанных организаций на установку этих приборов учета при условии, что ими не выражено намерение оплатить такие расходы единовременно или с меньшим периодом рассрочки. В случае предоставления рассрочки, расходы на установку приборов учета используемых энергетических ресурсов подлежат увеличению на сумму процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки, но не более чем в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату начисления, за исключением случаев, если соответствующая компенсация осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета.

Счетчики для расчета электроснабжающей организации с потребителями электроэнергии рекомендуется устанавливать на границе раздела сети (по балансовой принадлежности) электроснабжающей организации и потребителя. Учет реактивной электроэнергии должен обеспечивать возможность определения количества реактивной электроэнергии, полученной потребителем от электроснабжающей организации или переданной ей, только в том случае, если по этим данным производятся расчеты или контроль соблюдения заданного режима работы компенсирующих устройств. Каждый установленный расчетный счетчик должен иметь на винтах, крепящих кожух счетчика, пломбы с клеймом госповерителя, а на зажимной крышке - пломбу энергоснабжающей организации. На вновь устанавливаемых трехфазных счетчиках должны быть пломбы государственной поверки с давностью не более 12 месяцев, а на однофазных счетчиках - с давностью не более 2 лет. Учет активной и реактивной электроэнергии трехфазного тока должен производиться с помощью трехфазных счетчиков.

Оборудование узлов учета тепловой энергии и установки приборов производится на основании технических условий, выданных теплоснабжающей организацией в соответствии с требованиями Правил учета тепловой энергии и теплоносителя, утвержденных Приказом Минэнерго России от 12.09.1995 N ВК-4936. Допуск приборов в работу производится специалистами теплоснабжающей организации в присутствии потребителя с оформлением - акта приемки монтажных работ узла учета тепловой энергии у потребителя.

Для учета объемов отпущенной абоненту питьевой воды и принятых сточных вод используются средства измерений, внесенные в государственный реестр, по прямому назначению, указанному в их технических паспортах. С этой

целью оборудуются узлы учета. Узел учета должен размещаться на сетях абонента, как правило, на границе эксплуатационной ответственности между организацией водопроводно-канализационного хозяйства и абонентом.

Оборудование узла учета и его эксплуатация осуществляются за счет абонента.

4.2.Тема 12.

Самыми крупными потребителями электроэнергии в коммунально-бытовом хозяйстве являются жилые дома. Установлено, что 15-20% потребляемой в быту электроэнергии пропадает из-за не бережливости потребителей.

Рациональное освещение квартиры

Наиболее рациональным является принцип зонального освещения, основанный на использовании общего, комбинированного или местного освещения отдельных функциональных зон. Для такого зонального освещения подходят лампы в 1,5-2 раза менее мощные, чем в подвесных светильниках. В результате на комнату 18-20 кв. м экономится до 200 кВт/ч в год.

Между отдельными источниками света существует большая разница в световой отдаче, лк/Вт:

Лампа накаливания 12

Галогенная лампа 22

Люминесцентная лампа 55

Ртутная лампа высокого давления 55

Галогенная лампа высокого давления 80

Натриевая лампа высокого давления 95

Лампы накаливания являются традиционными и широко применяемыми источниками света. Весьма ощутимую экономию электроэнергии при использовании ламп накаливания могут дать следующие мероприятия:

- применение криптоновых ламп накаливания, имеющих световую отдачу на 10% выше, чем у ламп накаливания с аргоновым наполнением;
- замена двух ламп меньшей мощности на одну несколько большей мощности. Например, использование 1 лампы мощностью 100 Вт вместо 2 ламп по 60 Вт, каждая экономит при той же освещённости потребление энергии на 12%;
- периодическая замена ламп к концу срока службы (около 1000 ч). Световой поток ламп накаливания к концу срока службы снижается на 15%;
- периодическая чистка от пыли и грязи ламп, плафонов и осветительной арматуры. Не чистившиеся в течение года лампы и люстры пропускают на

30% света меньше. На кухне с газовой плитой лампочки грязнятся намного быстрее;

- снижение уровня освещённости в подсобных помещениях, коридорах, и т.п.;
- применение светорегуляторов, позволяющих в широких пределах изменять уровень освещённости;

- реле времени для отключения светильника через определённое время.

Люминесцентные лампы имеют по сравнению с лампой накаливания в 4-5 раз более высокую световую отдачу и в 5-8 раз больший срок службы. Например, светоотдача люминесцентной лампы 20 Вт равна светоотдаче лампы накаливания 150 Вт.

Экономия электроэнергии при приготовлении пищи

Правильная эксплуатация бытовых электроприборов включает в себе большие резервы экономии электроэнергии.

Самыми энергоёмкими потребителями являются электроплиты.

Варка пищи на малых мощностях значительно сокращает расход электроэнергии, поэтому конфорки электроплит снабжают переключателями мощности. Применение 7-ступенчатых переключателей снизит затраты энергии на 5-12%, а бесступенчатых – ещё на 5-10%.

Несвоевременная смена неисправных конфорок приводит к перерасходу электроэнергии на 3-5%.

Ещё один весомый резерв экономии электроэнергии - использование специализированных приборов для приготовлению пищи. Имея набор таких приборов, можно свести пользование электроплитой к минимуму.

Неоспоримые преимущества имеют и микроволновые печи. В них разогрев и приготовление продуктов происходят за счёт поглощения ими энергии электромагнитных волн. Причём продукт подогревается не с поверхности, а сразу по всей его толще. В этом заключается эффективность этих печей.

Экономия электроэнергии при пользовании радиотелевизионной аппаратурой

Большое количество электроэнергии тратится на длительную работу радиотелевизионной аппаратуры, работающей часто одновременно в нескольких комнатах квартиры.

Многие электронные приборы – видеоманитофоны, приемники, проигрыватели – после выключения продолжают работать в дежурном режиме. Табло прибора при этом становится электронными часами. Мощность «дежурного» устройства невелика – каких-нибудь 10 – 15 Вт. Но за месяц непрерывной работы оно «съест» уже довольно ощутимое количество электроэнергии – около 10 кВт/ч.

Если рассмотреть тепловой баланс жилища, станет ясно, что большая часть тепловой энергии отопительной системы идет на то, чтобы перекрыть потери тепла. Они в жилище с центральным отоплением и водоснабжением выглядят так:

- потери из-за не утепленных окон и дверей – 40%;
- потери через оконные стекла – 15%;
- потери через стены - 15%;
- потери через потолки и полы – 7%;
- потери при пользовании горячей водой – 23%;

Повышенный расход электроэнергии вызывает применение электроотопительных приборов (каминов, радиаторов, конвекторов и др.) дополнительно к системе центрального отопления, в котором часто нет необходимости, если выполнить простейшие мероприятия, а именно своевременно подготовить окна к зиме; привести в порядок до наступления холодов оконные задвижки; покрыть полы толстыми коврами или половиками; расставить мебель так, чтобы не препятствовать циркуляции теплого воздуха от батареи; гардины должны быть не очень длинными, чтобы не закрывать батареи центрального отопления; убрать лишнюю краску с батарей.

4.3.Тема 13.

Энергосервисный контракт — представляет собой особую форму договора, направленного на экономию эксплуатационных расходов за счет повышения энергоэффективности и внедрения технологий, обеспечивающих энергосбережение. Отличительной особенностью энергосервисного контракта является то, что затраты инвестора возмещаются за счет достигнутой экономии средств, получаемой после внедрения энергосберегающих технологий. Таким образом, отсутствует необходимость в первоначальных затратах собственных средств или кредитовании. Инвестиции, необходимые для осуществления всего проекта, привлекаются энергосервисной компанией. В соответствии с Федеральным законом № 261-ФЗ энергосервисный контракт должен содержать:

- условие о величине экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора (контракта);
- условие о сроке действия энергосервисного договора (контракта), который должен быть не менее чем срок, необходимый для достижения

установленной энергосервисным договором (контрактом) величины экономии энергетических ресурсов;

– иные обязательные условия энергосервисных договоров (контрактов), установленные законодательством РФ.

Из указанных требований следует, что энергосервисный контракт должен содержать четкие параметры экономии энергоносителей и сроки реализации проекта по внедрению энергосберегающих мероприятий.

Несмотря на очевидные преимущества данной формы договорных отношений, существуют факторы, которые сдерживают распространение модернизации инфраструктуры объектов по энергосервисным контрактам. Прежде всего, это отсутствие исчерпывающей нормативно-правовой базы, регулирующей этот вид договорных отношений. Отсутствие четких механизмов государственного контроля, а значит и ясных полномочий надзорных органов. Следует отметить и неразвитость рынка страховых услуг в данной сфере, что затрудняет страхование рисков неисполнения энергосервисного контракта.

Под энергосбережением понимается реализация мер, направленных на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов при сохранении полезного эффекта от их использования.

Под энергетической эффективностью понимаются характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта.

Под энергетическими ресурсами в законе понимаются в отношении по управлению многоквартирным домом: тепловая и электрическая энергия, а также вода, подаваемая, передаваемая, потребляемая с использованием систем централизованного водоснабжения.

Перечни мероприятий:

1) Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (подлежащих проведению единовременно и/или регулярно), утверждаемый органами исполнительной власти субъектов РФ.

2) Примерная форма перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для подготовки таких мероприятий организацией, осуществляющей поставки, продажу энергетических ресурсов и предоставления коммунальных услуг

собственникам и лицам, ответственным за содержание многоквартирного дома (должна быть утверждена уполномоченным федеральным министерством).

Их пока нет.

Цели и сущность заключения энергосервисного договора следуют из положений п.4 - п.7 ст.12 закона, а именно из следующей процедуры действий, основанных на указанных выше нормативных правовых актах:

Для управляющей организации, ТСЖ, ЖСК:1) УО, ТСЖ обязаны проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в Перечень обязательных мероприятий за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения. В указанных целях УО, ТСЖ регулярно (не реже, чем один раз в год) обязаны разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий (далее – перечень мероприятий, предлагаемый УО, ТСЖ).

2) **Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны** нести расходы на проведение таких мероприятий, включенных в перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и утвержденный общим собранием собственников помещений по предложениям УО, ТСЖ (п.4 ст.12 закона п.7 ст.156 ЖК РФ, п.17 Правил № 491, ст.44 ЖК РФ).

3) В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий УО, ТСЖ по требованию собственников:

- или осуществляют действия, направленные на снижение объемов энергетических ресурсов
- и (или) заключают энергосервисный договор (контракт), обеспечивающий снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.

Для организации, осуществляющей снабжение энергетическими ресурсами (РСО):1) РСО регулярно (не реже чем один раз в год) обязана в соответствии с Перечнем обязательных мероприятий и Примерной формой перечня мероприятий предлагать мероприятия для многоквартирного дома или группы многоквартирных домов:

- как в отношении общего имущества собственников,

- так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой РСО в многоквартирный дом энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования (далее перечень мероприятий, предлагаемый РСО).

Фактически, это прямая возможность предложить собственникам такой инструмент, как энергосервисный контракт. Однако, для реализации такого, в общем-то, передового способа повышения энергетической эффективности здания необходима заинтересованность со стороны решающего количества собственников в доме. Такая готовность принятия коллективного решения основывается, во-первых, на информированности граждан в отношении плюсов и минусов энергосервиса, во вторых, на потребности снизить затраты на содержание жилья и коммунальное обслуживание и понимании связи этой потребности с опциями энергосервисного контракта. И, в третьих, что особенно важно, собственники дома должны прийти к осознанию готовности «вкладываться» в «свой» дом (а не только в «свою» квартиру») для того чтобы в перспективе получить ощутимые выгоды. Понимание способов решения проблем энергосбережения в многоквартирном доме собственниками, чье количество голосов составляет не менее 2/3 от общего количества голосов – ключевой фактор реального воплощения энергосервисных отношений в данном доме.

Рисунок 15
Способы решения проблем энергосбережения в МКД



ПП от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ..."

38(2). Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

Рисунок 16
Оплата энергосервисного договора



Таблица 3Стороны энергосервисного договора

Заказчик	Собственники помещений в МКД вправе принять решение:	Исполнитель энергосервиса
Собственники помещений в многоквартирном доме	о заключении энергосервисного договора на ОДН с управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом	Исполнитель КУ (Управляющая компания, ТСЖ, ЖСК)
Исполнитель КУ (Управляющая компания, ТСЖ, ЖСК)	либо о наделении УК, ТСЖ, ЖСК полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени энергосервисного договора на ОДН	Энергосервисная компания (риски при смене УК, заключившей ЭСКО от своего имени)
Исполнитель КУ (Управляющая компания, ТСЖ, ЖСК)	либо о наделении УК, ТСЖ, ЖСК полномочиями по заключению от имени собственников энергосервисного договора на ОДН	Энергосервисная компания (сомнительны полномочия, нужны доверенности от всех)
Собственники помещений в многоквартирном доме (при непосредственном управлении)	о заключении энергосервисного договора на ОДН с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров (ст. 164 ЖК РФ)	РСО или иная организация, оказывающая энергосервисные услуги (в такой конструкции м.б. энергосервис не только на ОДН, по решению собственников)

5. Занятие 5

5.1.Тема 14.

Содержание многоквартирного дома – комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома, включает в себя техническую эксплуатацию и санитарное содержание, а также действия по управлению домом для их обеспечения.

Техническая эксплуатация зданий – использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации. Техническая эксплуатация многоквартирного дома включает техническое обслуживание дома и ремонты строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание многоквартирных домов – поддержание работоспособности конструктивных элементов здания и его внутридомовых сетей и инженерного оборудования. Регулярный процесс, представляющий

собой комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов и внутридомовых сетей здания, поддержанию заданных параметров режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств. Включает: технические осмотры, техническое содержание дома, аварийно-ремонтное обслуживание

Техническое содержание дома – текущая и периодическая наладка и регулирование инженерных систем дома, текущие мелкие работы по поддержанию дома в состоянии работоспособности, подготовка дома к сезонной эксплуатации, мелкие работы по благоустройству

Аварийное обслуживание здания – комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для безопасности и жизнеобеспечения жителей.

Диспетчерское обслуживание здания – комплекс операций по приему, регистрации, учету заявок потребителей на оказание жилищно-коммунальных услуг и контролю их исполнения

Ремонт многоквартирного дома – восстановление работоспособности конструктивных элементов здания и его внутридомовых сетей и инженерного оборудования. Существуют текущий и капитальный ремонт.

Текущий ремонт – ремонт, в ходе которого выполняются строительные и инженерно-технические работы по устранению неисправностей для того, чтобы поддерживать установленные эксплуатационные показатели.

Капитальный ремонт – ремонт, в ходе которого производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей дома, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации здания с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии

Санитарное содержание многоквартирного дома – комплекс работ по созданию и поддержанию здоровых условий жизни, обеспечению санитарно-гигиенических требований, профилактике заболеваний и эпидемий (например, уборка мест общего пользования; уборка придомовой территории; дезинфекция, дезинсекция, дератизация)

Благоустройство многоквартирного дома – комплекс работ по созданию и поддержанию благоприятных, культурных и комфортных условий жизни.

Уборка мест общего пользования: поддержание необходимого санитарного состояния лестничных клеток, коридоров, других помещений и мест общего пользования.

Уборка придомовой территории: уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий, а также территорий, примыкающих к контейнерным площадкам.

Содержание мусоропроводов: уборка, мойка и дезинфекция, вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз, профилактический осмотр всех элементов мусоропровода; устранение засоров.

Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ) осуществляется с контейнерных площадок из различных емкостей (контейнеров, бункеров, коробов) силами подрядных организаций, имеющих лицензию на данный вид деятельности.

Рисунок 17 Визуальная карточка: Структура затрат на содержание МКД



Затраты на техническое содержание дома – ежемесячный платеж (руб/кв.м). Состав работ описан в договоре управления и должен соответствовать минимальному перечню (Постановление правительства 290 от 15.04.2013г.). Средств, собираемых с собственников должно быть достаточно для выполнения всех обязательных работ. Управляющая организация обязана по истечении года отчитаться о том, как она работала в течение года, представить материалы осмотров дома, внести предложения собственникам о

необходимых мероприятиях для поддержания конструкций и сетей дома в рабочем состоянии. При необходимости управляющая организация по дополнительному поручению собственников (решение общего собрания) может организовать подачу документов дома для участия в программах капитального ремонта.

5.2.Тема 15.

Следует различать в своих платежных документах платеж за коммунальное обслуживание, то есть оплату подаваемых ресурсов, и оплату за обслуживание дома, как такового.

Жилищная услуга в случае, если дом управляется по договору с управляющей организацией, состоит из:

Услуги управления самой УК – то есть, организации и обеспечения содержания и коммунального обслуживания. Не следует путать управление с содержанием или ремонтом. Это разные понятия.

Услуги технического содержания и текущего технического обслуживания. Это комплекс действий, которые УК обязана обеспечивать своими силами или по договору с подрядчиками. Включает – минимум дважды в год сезонные осмотры, во время которых проведение сезонной подготовки здания. По итогам осмотров УК должна составить документ, описывающий, в каком состоянии по визуальному восприятию находятся элементы дома, что и как срочно с ними следует сделать, чтобы они продолжали работать в штатном режиме. Если обнаружены неисправности, это также отражается в акте сезонного осмотра. Результаты сезонного осмотра должны быть доведены до собственников (если есть совет дома, как это предусмотрено ЖК РФ, то – через совет дома, если совет дома до сих пор не создан, УК может направить результаты любому собственнику с рекомендацией организовать общее собрание и принять решение по предложениям управляющей организации. Понятно, что надежнее, если контакт с управляющим происходит через представителя. т.е. совет дома.

В ходе осмотров и сезонной подготовки в рамках средств, уплачиваемых собственниками ежемесячно, УК выполняет мелкие ремонтные работы, такие как остекление форточек, ремонт пружин, подтяжка соединений, подгонка дверей и т.д. В состав услуги управления входит также планирование работ на доме. Но УК в отношении некоторых работ может составить только предварительный план. Так, если по итогам требуется текущий ремонт какого-то элемента, то план станет реальностью только если собственники

примут собранием решение о своем согласии финансировать эти работы. И это понятно – собственник в ответе за содержание своей собственности.

Не следует считать, что осмотр дома – малозначимая операция, ненужная формальность.

Не следует путать сезонный осмотр дома, оплата которого входит в состав оплаты на текущее техобслуживание и содержание с технической экспертизой состояния конструкции и элементов дома. Это дополнительная процедура, проводится специальной организацией, имеющей разрешение на такие работы, и стоит отдельных денег. (Заметим в скобках, что для решения вопроса с капитальным ремонтом дома такая экспертиза потребуется обязательно).

Бывают:

Внеочередные осмотры - должны проводиться после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформации оснований.

Плановые, которые в свою очередь делятся на общие и частичные:

Общие осмотры: контролируют техническое состояние здания в целом и его систем, при частичных осмотрах – техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов. Общие осмотры проводят два раза в год - весной и осенью. При этом обследуют здание в целом, включая конструктивные элементы здания и инженерное оборудование.

Результаты осмотров дома должны быть известны совету многоквартирного дома, поэтому участие представителей собственника, например, председателя или члена совета, обязательно. Собственникам не следует отказываться от этой задачи, ссылаясь на то, что «раньше жителей не привлекали». Поскольку раньше, то есть до жилищной реформы, жители не были (и не могли быть) собственниками, жилищные конторы информировали не их, согласовывали планы и бюджеты ремонтов не с ними, отчитывались не перед ними. А перед собственником жилья – государством.

Следует заметить, что в необходимых случаях к процедуре осмотров могут быть привлечены специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

Рисунок 18 Пример документа об осмотре ВДС

ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА ОСМОТРА ВНУТРИДОМОВЫХ СЕТЕЙ		
Адрес:		
Дата осмотра:		
Исполнитель:		
	должность	фамилия
По факту осмотра мною выявлено следующее:		
РАЗДЕЛ I. КАНАЛИЗАЦИЯ		
Критерий	Отметка о состоянии	Примечания / рекомендации (заполняется при фактических или возможных отклонениях)
КАНАЛИЗАЦИЯ ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВАЯ		
1. Целостность стыков трубопроводов	☐ - не нарушено ☐ - нарушено	
2. Наличие крышек ревизий в штатных местах	☐ - все в наличии ☐ - не все в наличии	
КАНАЛИЗАЦИЯ ЛИВНЕВАЯ		
1. Целостность стыков трубопроводов	☐ - не нарушено ☐ - нарушено	
2. Наличие крышек ревизий в штатных местах	☐ - все в наличии ☐ - не все в наличии	
Сведения верны:		
_____ _____ / _____ _____ должность подпись фамилия		

Рисунок 19

Практический пример уведомительного письма.

тел./факс: 4012-000000 e-mail: abcdef@mail.ru www.abcdef.ru № _____ на № _____ от _____	ПРЕДСЕДАТЕЛЮ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (СОБСТВЕННИКУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ №00 по ул.Петрова		
адрес:	г.Калининград, ул.Петрова, д.00, кв.00		
фамилия И.О.	ПЕТРОВОЙ МАРИИ ПЕТРОВНЕ		
Направить:	Заказным с уведомлением о вручении		

Уважаемый КЛИЕНТ!
 Ваша Управляющая организация ООО «Наименование» в соответствии с нормами эксплуатации жилищного фонда выполнила:
 СЕЗОННЫЙ осмотр КОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЯ
 (полный/частичный/сезонный и т.д.) (здания или соответствующей системы)

принадлежащего Вам на праве долевой собственности

многоквартирного дома №	00	по адресу:	ул. ПЕТРОВА
-------------------------	----	------------	-------------

По результатам осмотра выявлены имеющиеся дефекты и причины их возможного возникновения, которые требуют выполнения работ категории:
☐ текущий ремонт; ☐ капитальный ремонт.
 Управляющая организация НЕ ВПРАВЕ без решения собственников приступить к этим работам (п/п 1) и 4.1) пункта 2 ст. 44 Жилищного Кодекса РФ) даже при наличии средств на счете дома. Поэтому собственникам Вашего дома следует на основании перечня дефектов определить, какие работы, в какой последовательности должны быть выполнены на доме, принять решение об объемах и порядке софинансирования этих работ.
ДЛЯ ПРИНЯТИЯ ВАМИ РЕШЕНИЯ направляем в приложении:
 – Перечень работ – на ____ листах
 – Предварительный расчет стоимости работ – на ____ листах
 – Выписка из предварительного плана работ по дому – на ____ листах
 Административную поддержку по проведению общего собрания можно получить: должность, тел. (4012) 000-000.

С уважением,

Директор _____ / _____ /

Ваш ведущий мастер:
 Иванов Иван Иванович
 тел. 8(900)0 00 00 00

5.3.Тема 16.

Система капитальных ремонтов в РФ (раздел IX ЖК РФ)

В целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах нормативными правовыми актами органов государственной власти субъекта федерации принимаются нормативные правовые акты, которыми:

- устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора;
- утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
- устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;
- устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Федерации; формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включает:

- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

- общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;
- многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда.

Фонд капитального ремонта формируется за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный срок, решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора принимает орган местного самоуправления.

Контроль за формированием фонда капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора

Контроль за использованием средств фонда капитального ремонта осуществляет Росфиннадзор

Использование средств фонда капитального ремонта

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для:

- оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности),
- оплаты услуг по строительному контролю,
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ,
- уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для финансирования следующих работ:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и ремонт фасада;
- установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов

управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (МКД)

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

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смета расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта.

В случае, если в установленный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора принимает орган местного самоуправления

Меры государственной (муниципальной) поддержки капитального ремонта

Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

5.4.Тема 17.

Следует понимать, что стоимость содержания и ремонта каждого многоквартирного дома может быть рассчитана индивидуально. В стоимость включается цена услуг, входящих в техническую эксплуатацию дома, его

санитарное содержание и благоустройство и аварийно-диспетчерское обслуживание.

Рисунок 20 Что может быть включено в стоимость содержания и ремонта МКД



1. Техническая эксплуатация здания.

В части технической эксплуатации управляющая организация в стоимость стандартного ежемесячного платежа по договору управления включает, как правило, стоимость услуги по техническому содержанию и текущему обслуживанию. Состав этой услуги должен быть расписан подробно в договоре управления. Это уже упомянутые ранее осмотры всех видов и всех видов периодичности, предусмотренные, минимальным перечнем; сезонная подготовка здания с одновременным выполнением ремонтных работ, не требующих дополнительного финансирования; Подготовка документов, отражающих техническое состояние здания и документов, отражающих перечень необходимых мероприятий для приведения элементов конструкции или сетей в нормативное состояние. В состав этой услуги может быть включена также цена на подготовку предварительного расчета стоимости этих мероприятий. Однако, управляющая организация вправе включить этот вид работ в состав услуг управления, равно как и информирование собственников по существу упомянутых документов.

В случае, если собственниками принято соответствующее решение, в состав платежного документа включается стоимость текущего ремонта элемента дома или его системы. Обычно эта статья платежа выделяется отдельной

строкой с указанием срока платежа, например «оплата текущего ремонта системы водоотведения с рассрочкой с... по ...». Если решение принято по более чем одному элементу с разными периодами рассрочки, то это должно быть отражено в платежном документе отдельными строками.

Вторая часть услуги содержания дома – это санитарное содержание и благоустройство в его обязательной части.

В целом, при формировании цены на услугу учитываются, в том числе, конструктивные и объемно-планировочные решения многоквартирного дома, срок эксплуатации, степень его износа, характеристика и оборудование придомовой территории и другие факторы. К числу основных показателей, характеризующих жилой дом, можно отнести: этажность, процент физического износа, тип многоквартирного дома (материал конструктивных элементов), характеристика придомовой территории и расположенные на ней объекты внешнего благоустройства, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме.

Этажность многоквартирного дома определяет наличие видов инженерного оборудования (лифты, системы дымоудаления, мусороудаления и др.) в многоквартирном доме и, как следствие, перечень работ по содержанию и ремонту. Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и многоквартирного дома в целом понимается утрата ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, надежности, устойчивости и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Этот фактор особенно важен, так как от уровня физического износа зависит перечень работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования.

Поэтому так важно, чтобы собственники нашли возможность и заказали техническое обследование строительных конструкций и инженерных систем своего многоквартирного дома в специализированной организации. Чем более точными будут информация и данные о доме, тем выше вероятность, что управляющая организация составит план работ на доме, максимально соответствующий его реальным потребностям.

Кроме того, в ежемесячный платеж за содержание и ремонт дома должна быть включена стоимость аварийного обслуживания и диспетчерского сопровождения. Требованиями к деятельности по управлению МКД (Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 №416) стандарт к аварийному обслуживанию описан, однако, следует заметить, что некоторые его пункты вызывают недоумение в части терминологии. Профессионалы

ожидают, что в документ будут внесены терминологические правки для того, чтобы исключить неверное или двоякое понимание требований. По желанию собственников и в соответствии с их решением в состав платежа могут быть включены цена на дополнительные работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, такие как, установка домофона, приобретение и установка детской площадки, выполнение. Оплата технического обследования строительных конструкций и инженерных систем своего многоквартирного дома в специализированной организации также должна быть отражена отдельной строкой в составе затрат на содержание здания.

6. Занятие 6

6.1.Тема 18.

Жилищный кодекс Российской Федерации установил три возможных способа управления многоквартирным домом (далее – МКД) (ст. 161):

- 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.

При этом, в соответствии с Жилищным кодексом (ст. 44), независимо от выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в чью компетенцию входит принятие решений по наиболее важным вопросам, касающимся содержания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Поэтому основное различие между способами управления заключается в том:

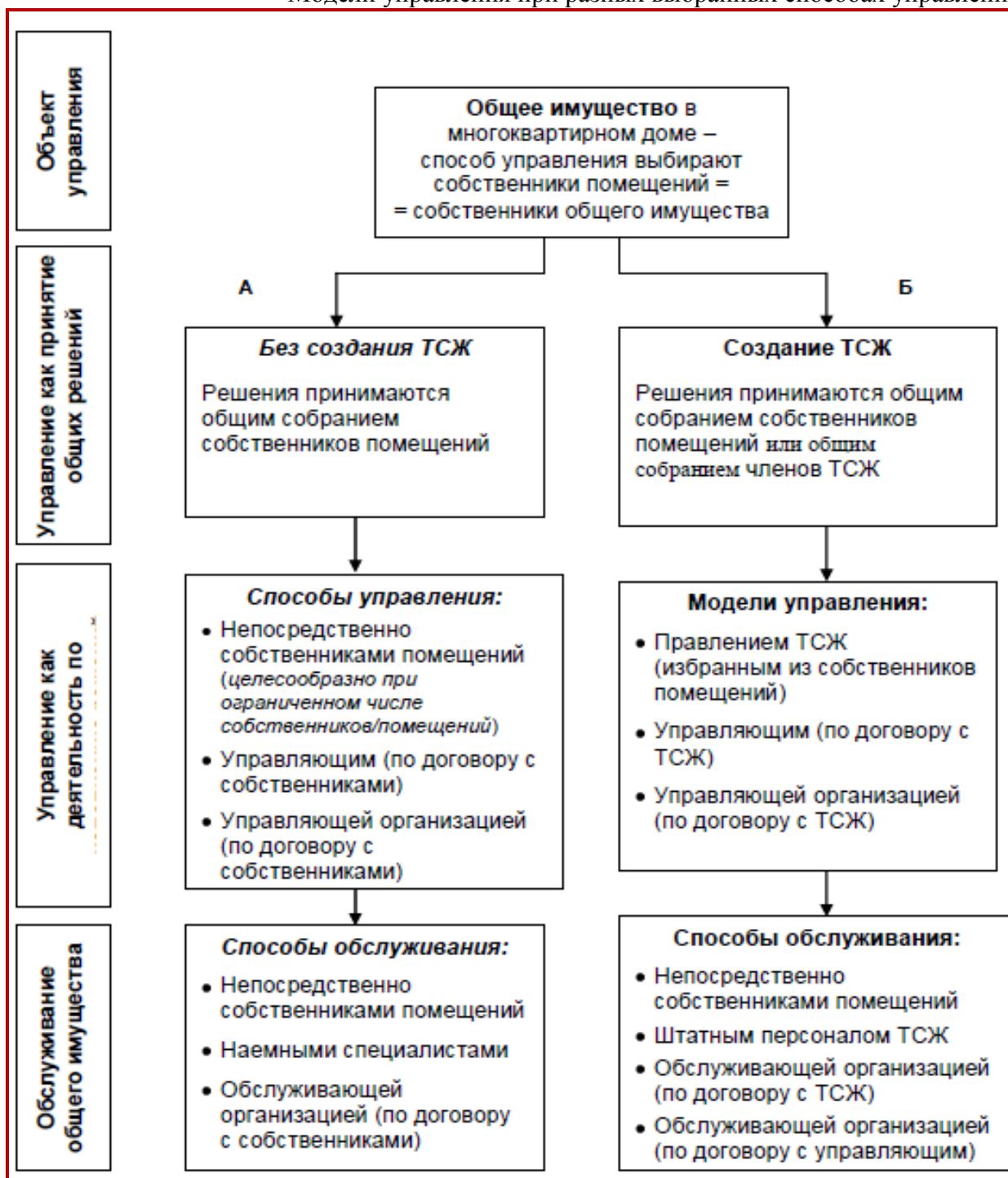
- а) создают ли собственники помещений собственное юридическое лицо (товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив), исполняющее их решения и представляющее их интересы в отношении общего имущества в МКД;
- б) если собственники помещений не создают собственное юридическое лицо, то кто исполняет / организует исполнение решений, принятых общим собранием собственников помещений:

- сами собственники помещений в многоквартирном доме или

- сторонняя коммерческая организация (управляющая организация).

Рисунок 21

Модели управления при разных выбранных способах управления



При непосредственном способе управления возможны следующие модели содержания общего имущества в многоквартирном доме:

1.1 собственники помещений самостоятельно исполняют функции управления, а также сами выполняют работы по обслуживанию и ремонту общего имущества;

1.2 собственники помещений самостоятельно исполняют функции управления, а для выполнения всех или части работ по обслуживанию и ремонту общего имущества заключают договоры с лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы;

1.3 собственники помещений самостоятельно исполняют функции управления, для отношений с третьими лицами выбирают уполномоченное лицо (одного из собственников помещений в доме или иное лицо), которое на основании доверенности в письменной форме заключает договор (договоры) на работы по обслуживанию и ремонту общего имущества.

Модель 1.1. Собственники помещений своими силами управляют, обслуживают и ремонтируют общее имущество в многоквартирном доме.

Преимущества: собственники помещений не несут затрат, связанных с созданием и деятельностью собственного юридического лица (ТСЖ) или оплатой услуг управляющей организации.

Недостатки:

- нет постоянно действующих органов управления или лиц, исполняющих функции управления МКД, нет никакого другого механизма для принятия управленческих решений кроме проведения общего собрания собственников помещений, что требует значительного времени при решении любых вопросов;
- собственники помещений чаще всего не обладают необходимыми знаниями и практическим опытом (навыками) для исполнения функций управления, поэтому отсутствует перспективное планирование работ по содержанию и ремонту МКД, выполнение работ, главным образом, ограничивается уборкой подъездов и придомовой территории, работы по ремонту чаще всего носят разовый характер, как реагирование на аварийные ситуации;
- из-за недостаточной квалификации собственников помещений отсутствует грамотное финансовое управление, в том числе обоснование необходимых размеров платежей/взносов собственников помещений на содержание МКД;
- отсутствие формализованного (бухгалтерского) учета поступления и расходования средств собственников помещений на содержание МКД, средства или собираются неформальным образом («в шапку») или поступают на расчетный счет одного из собственников помещений, в обоих случаях, возможны злоупотребления при их использовании;
- не определен механизм участия в общих расходах собственника муниципального (и государственного) жилищного фонда (наниматели могут вносить платежи только в ТСЖ или управляющую организацию); нет механизма «борьбы с неплательщиками»;

- обычно низкое качество работ по содержанию и ремонту, выполняемых самими собственниками помещений, по сравнению со специализированными организациями, располагающими квалифицированными специалистами и специальным оборудованием.

Большая часть недостатков данной модели не имеет существенного значения только при незначительных размерах многоквартирного дома (2-8 квартир) и малом числе собственников помещений.

Модель 1.2. Собственники помещений своими силами исполняют функции управления, работы по обслуживанию и ремонту общего имущества выполняются подрядчиками по договору (договорам) с собственниками помещений

Рисунок 22 Непосредственное управление МКД-модель 1



Преимущества для собственников помещений:

- не несут затрат, связанных с созданием и деятельностью собственного юридического лица (ТСЖ) или оплатой услуг управляющей организации;
- работы по обслуживанию и ремонту МКД выполняются на профессиональном уровне в соответствии с перечнем, объемом, показателями качества, гарантиями, определенными договором;
- есть потенциальная возможность контролировать качество/объем работ по обслуживанию и ремонту МКД (исполнение условий договора подряда);
- по договоренности с подрядной организацией работы по ремонту могут оплачиваться в рассрочку.

Недостатки для собственников помещений:

- нет постоянно действующих органов управления или лиц, исполняющих функции управления МКД, нет никакого другого механизма для принятия управленческих решений кроме проведения общего собрания собственников

помещений, что требует значительного времени при решении любых вопросов;

- собственники помещений чаще всего не обладают необходимыми знаниями и практическим опытом (навыками) для исполнения функций управления, включая планирование работ/ремонтов и обоснование необходимых размеров платежей/взносов собственников помещений на содержание МКД, поэтому условия договора на содержание общего имущества чаще всего определяет подрядная организация;

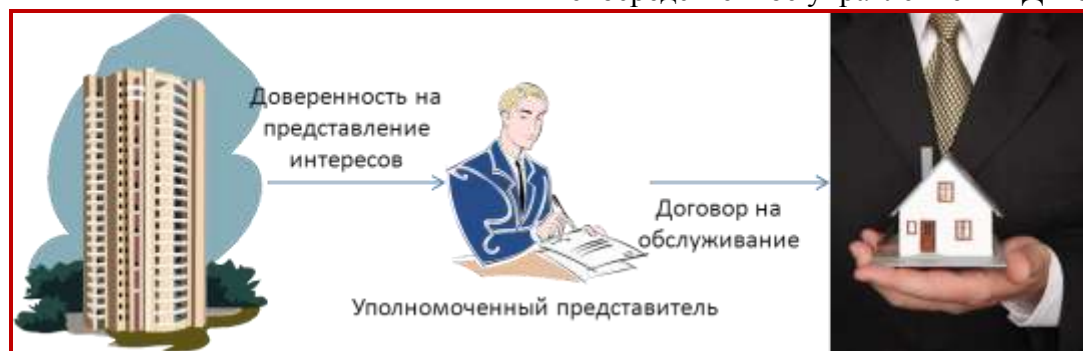
- отсутствует формализованный учет поступления и расходования средств собственников помещений на содержание МКД; нет механизма «борьбы с неплательщиками»;

- платежи за содержание и (или) ремонт поступают на расчетный счет подрядной организации (возможно, включая и платежи нанимателей муниципальных квартир), у собственников помещений нет механизмов контроля целевого расходования средств;

- сложно контролировать исполнение договора подрядной организацией и использовать финансовые санкции при неисполнении договорных условий;

Модель 1.3. Собственники помещений своими силами исполняют функции управления, работы по обслуживанию и ремонту общего имущества выполняются подрядчиками по договору (договорам) с уполномоченным собственниками помещений лицом

Рисунок 23
Непосредственное управление МКД-модель 2



Преимущества для собственников помещений:

- не несут затрат, связанных с созданием и деятельностью собственного юридического лица (ТСЖ) или оплатой услуг управляющей организации;

- работы по обслуживанию и ремонту МКД выполняются на профессиональном уровне в соответствии с перечнем, объемом, показателями качества, гарантиями, определенными договором;

- уполномоченное собственниками помещений лицо представляет интересы собственников помещений во взаимоотношения с подрядчиком (подрядчиками) и осуществляет контроль за исполнением условий договора подряда (за качеством/объемом работ по обслуживанию и ремонту МКД);
- по договоренности с подрядной организацией работы по ремонту могут оплачиваться в рассрочку.

Недостатки для собственников помещений:

- нет постоянно действующих органов управления или лиц, исполняющих функции управления МКД, нет никакого другого механизма для принятия управленческих решений кроме проведения общего собрания собственников помещений, что требует значительного времени при решении любых вопросов;
- собственники помещений чаще всего не обладают необходимыми знаниями и практическим опытом (навыками) для исполнения функций управления, включая планирование работ/ремонтов и обоснование необходимых размеров платежей/взносов собственников помещений на содержание МКД;
- чаще всего появляются затраты на вознаграждение (оплату услуг) лица, уполномоченного собственниками помещений представлять их интересы;
- отсутствует формализованный (бухгалтерский) учет поступления и расходования средств собственников помещений на содержание МКД; нет механизма «борьбы с неплательщиками»;
- платежи за содержание и (или) ремонт поступают на расчетный счет подрядной организации (возможно, включая и платежи нанимателей муниципальных квартир), у собственников помещений нет механизмов контроля целевого расходования средств, использования финансовых санкций при неисполнении договорных условий;

В доме, в котором создано ТСЖ, возможны следующие модели содержания общего имущества в многоквартирном доме:

2.1. управление осуществляется правлением ТСЖ, обслуживание и ремонт осуществляются:

2.1.1. товариществом (наемным штатным персоналом товарищества);

2.1.2. подрядчиками (индивидуальными предпринимателями или специализированными организациями) по договору (договорам) с товариществом.

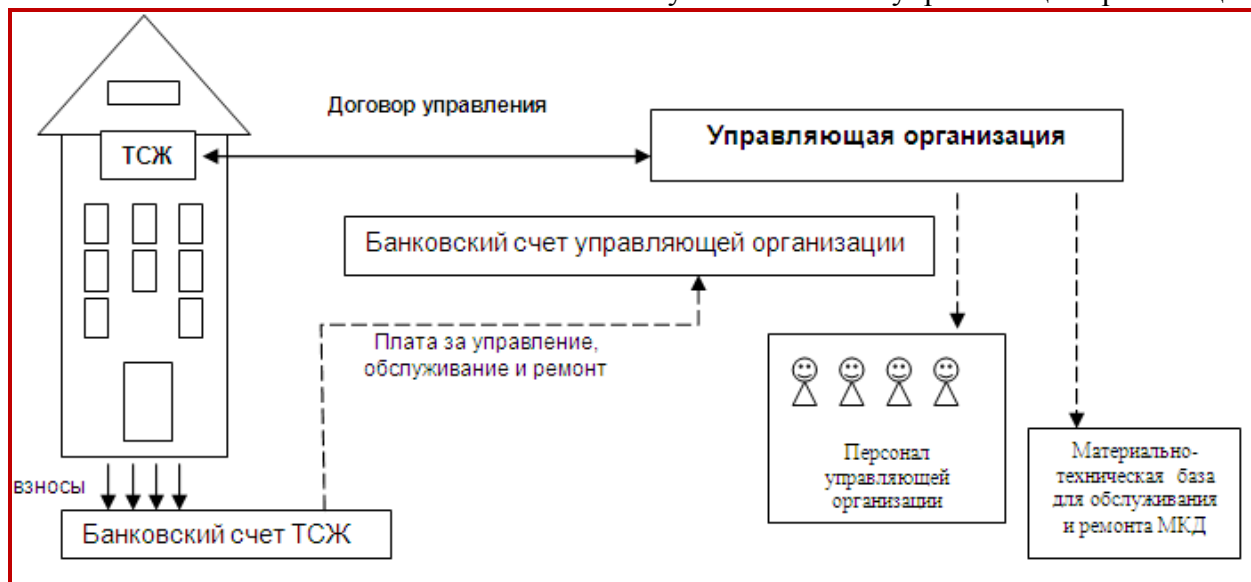
2.2. управление осуществляется управляющей организацией на основании договора управления с товариществом, а обслуживание и ремонт осуществляются:

2.2.1. штатным персоналом управляющей организации;

2.2.2. подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договору (договорам) с управляющей организацией.

Модель Управление обслуживание и ремонт МКД осуществляются управляющей организацией (собственными силами) на основании договора управления с товариществом

Рисунок 24 ТСЖ + управляющая организация



Преимущества для собственников помещений:

- есть постоянно действующий орган управления – правление, интересы которого совпадают с интересами собственников помещений, возможность на постоянной основе взаимодействовать с управляющей организацией и контролировать исполнение ею обязательств по договору управления;
- одна организация – управляющая – на основании договора управления отвечает за весь комплекс услуг и работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД, определенных договором управления, которые выполняются на профессиональном уровне;
- ТСЖ нет необходимости создавать и содержать материально-техническую базу, содержать персонал;
- возможность в условиях конкуренции выбирать управляющую организацию по наилучшему соотношению «цена / качество»;
- платежи/взносы собственников помещений поступают на расчетный счет ТСЖ, оплата управляющей организации «за результат» исполнения договора управления;
- законодательно определено право ТСЖ требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и убытков с «неплательщиков», эта работа может быть поручена управляющей организации;

- возможность без налогообложения накапливать средства на капитальный ремонт МКД на расчетном счете ТСЖ, получать заемные средства и бюджетные средства на проведение капитального ремонта.

Недостатки для собственников помещений / ТСЖ:

- при отказе от услуг управляющей организации ТСЖ остается также без исполнителей работ по обслуживанию и ремонту МКД;
- собственники помещений имеют возможность контролировать только результаты деятельности по управлению и содержанию МКД, но не использование средств, перечисляемых управляющей организации, сэкономленные на обслуживании и ремонте средства - прибыль управляющей организации;
- управляющая организация обычно не может конкурировать с организациями, специализирующимися на отдельных видах работ по обслуживанию и/или ремонту, по качеству и цене работ.

Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления, обслуживания и ремонта МКД

Управление управляющей организацией

Управление, обслуживание и ремонт МКД осуществляются управляющей организацией на основании договора управления, заключенного с собственниками помещений.

Преимущества для собственников помещений:

- не несут затрат, связанных с созданием и деятельностью собственного юридического лица (ТСЖ);
- нет необходимости иметь материально-техническую базу, нанимать персонал для содержания МКД;
- одна организация на основании договора управления отвечает за весь комплекс услуг и работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД, перечень которых определен договором управления,
- возможность в условиях конкуренции выбирать управляющую организацию по наилучшему соотношению «цена / качество»;
- услуги управления оказываются, работы по обслуживанию и ремонту МКД выполняются на профессиональном уровне в соответствии с перечнем, объемом, показателями качества, гарантиями, определенными договором управления;
- есть потенциальная возможность контролировать качество/объем услуг работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД (исполнение условий договора управления);

- есть возможность по договоренности с управляющей организацией оплачивать капитальный ремонт в рассрочку, получать бюджетные средства на капитальный ремонт МКД.

Недостатки для собственников помещений:

- сложно контролировать исполнение договора управляющей организацией, если не создан совет дома;
- собственники помещений чаще всего не обладают необходимыми знаниями и практическим опытом для формирования заказа управляющей организации, поэтому условия договора управления, включая стоимость, чаще всего определяет управляющая организация;
- управляющая организация редко может конкурировать по качеству и цене с организациями, специализирующимися на отдельных видах работ по обслуживанию и/или ремонту;
- при отказе от услуг управляющей организации МКД остается без обслуживания и ремонта;

Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления, обслуживания и ремонта МКД

Рисунок 25 Управление управляющей организацией и обслуживание собственными силами



Рисунок 26 Управление управляющей организацией с использованием подрядчиков



Управление осуществляются управляющей организацией на основании договора управления, заключенного с собственниками помещений, обслуживание и ремонт МКД - подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договорам с управляющей организацией

Преимущества для собственников помещений:

- не несут затрат, связанных с созданием и деятельностью собственного юридического лица (ТСЖ);
- нет необходимости иметь материально-техническую базу, нанимать персонал для содержания МКД;
- одна организация на основании договора управления отвечает за весь комплекс услуг и работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД, перечень которых определен договором управления,
- возможность в условиях конкуренции выбирать управляющую организацию по наилучшему соотношению «цена / качество»;
- услуги управления оказываются, работы по обслуживанию и ремонту МКД выполняются на профессиональном уровне в соответствии с перечнем, объемом, показателями качества, гарантиями, определенными договором управления;
- при привлечении специализированных организаций качество работ выше, чем при их выполнении силами управляющей организации;
- есть потенциальная возможность контролировать качество/объем услуг работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД (исполнение условий договора управления);
- есть возможность по договоренности с управляющей организацией оплачивать ремонт в рассрочку, получать бюджетные средства из программ на капитальный ремонт МКД.

Недостатки для собственников помещений:

- сложно контролировать исполнение договора управляющей организацией и использовать финансовые санкции при неисполнении условий договора, каждый собственник «сам за себя»;
- собственники помещений чаще всего не обладают необходимыми знаниями и практическим опытом для формирования заказа управляющей организации, поэтому условия договора управления, включая стоимость, чаще всего определяет управляющая организация;
- при отказе от услуг управляющей организации МКД остается также и без обслуживания и ремонта;

Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления, обслуживания и ремонта МКД

6.2.Тема 19.

Наниматели наравне с собственниками финансируют работы на многоквартирном доме, за исключением капитального ремонта. Решение о финансировании принимают собственники на общем собрании, путем голосования, с последующим оформлением протокола общего собрания.

Планирование работ на многоквартирном доме отражено в Постановлении Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416.

При непосредственном способе управления планирование работ на доме осуществляет совет многоквартирного дома.

Если дом управляется ТСЖ, то планирование работ на многоквартирном доме осуществляет само товарищество собственников, поскольку управление, в том числе, включает и планирование.

Планирование содержания и ремонта дома— это часть управления домом.

Нужно понимать, что управление можно передать управляющей организации или взять на себя (ТСЖ, Совет дома). В любом случае нужно учитывать необходимость выполнения всех обязательных работ, которые предусмотрены Минимальным перечнем (Постановление Правительства РФ №290 от 3.04.2013). То есть, все действия по техническому обслуживанию (содержанию) и ремонтам дома, его санитарному содержанию и элементам благоустройства.

При планировании следует выполнять все управленческие действия, обеспечивающие выполнение планов. Особенно это касается работ, которые требуют дополнительного финансирования со стороны собственников (текущий, капитальный ремонт, дополнительные сервисы, такие как домофон, охрана и т.д.)

Основой планирования служит информация о состоянии здания, которую можно получить в результате всех видов осмотров и дополнительной экспертизы при необходимости.

Управление домом, как любое управление, включает в себя:

- определение целей управления;
- оценку текущего состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- разработку плана управления (стратегия достижения целей управления);
- постановку задач на определенный период (текущие планы по техническому и санитарному обслуживанию, ремонтам, предоставлению коммунальных услуг и др.);

- организацию комплекса действий (работ, мероприятий) по реализации текущих и перспективных планов;
- координацию и стимулирование деятельности исполнителей для достижения наилучшего результата;
- контроль за достижением планируемых результатов;
- обеспечение финансирования реализации планов.

Какие могут быть цели управления многоквартирным домом?

- обеспечение безопасности проживания в доме;
- обеспечение минимально необходимых условий проживания, нормальных (средних) условий или условий повышенной комфортности;
- сохранение или повышение стоимости недвижимого имущества собственников;
- снижение расходов собственников на содержание общего имущества и коммунальные услуги (прежде всего, отопления, электроэнергии и водоснабжения).

Принятие решений по управлению многоквартирным домом – одновременно право и обязанность собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники не могут отстраняться от управления домом независимо от того, какой именно способ управления они выбрали и реализуют.

Чтобы составить план мероприятий по содержанию дома, нужно:

- оценить, как содержалось принадлежащее им общее имущество, какие результаты достигнуты;
- понять, что нужно сделать для того, чтобы достичь поставленных целей управления домом, и, как минимум, - что требуется сделать, чтобы дом находился в «надлежащем состоянии», то есть был безопасным и комфортным для проживания;
- обсудить, есть ли возможность сократить нерациональный расход коммунальных ресурсов и, как следствие, сократить расходы на их оплату;
- подсчитать, сколько понадобится средств, чтобы выполнить все намеченное;
- установить, какие задачи являются первоочередными и т.д.

При обосновании очередности (приоритетности) каждой работы может учитываться не только возможность возникновения угрозы безопасному проживанию в доме, если она не будет выполнена в ближайшее время, но и следующие обстоятельства:

- не станет ли эта работа значительно дороже, если ее отложить на год-два;

– поможет ли первоочередное выполнение этой работы уменьшить будущие расходы собственников.

Например, отложенный на будущее капитальный ремонт может через несколько лет обойтись существенно дороже из-за повышения цен и инфляции, а также потому, что из-за ухудшения состояния дома за это время потребность в ремонте возрастет.

С другой стороны, проведение в ближайшем году капитального ремонта или, скажем, замена лифта снизит расходы на аварийное обслуживание. А модернизация системы отопления, включая установку в доме теплового узла, позволяющего регулировать параметры теплоносителя во внутридомовой системе отопления, даст возможность сократить расходы на тепловую энергию и направить сэкономленные средства на другие нужды дома.

Фактически, планируя деятельность по содержанию многоквартирного дома, следует составить как план услуг, работ и ремонтов на ближайший год, так и долгосрочный план ремонтов и модернизации дома.

Годовой план работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме должен основываться на:

- оценке фактического состояния каждого объекта (части) имущества по результатам обходов, осмотров, технического контроля;
- требованиях нормативных документов и рекомендациям по видам и периодичности выполнения работ для данных объектов (частей) имущества для поддержания их в надлежащем состоянии (или по показателям/стандартам технического, санитарного и др. состояния имущества);
- учете мнений членов товарищества (собственников общего имущества в многоквартирном доме) о потребности и приоритетности (очередности) выполнения работ, улучшению состояния дома и придомовой территории и условий проживания в доме;
- финансовых возможностях товарищества и собственников помещений.

Таблица 4 Вариант формы плана
содержания общего имущества в многоквартирном доме

№ п/ п	Виды работ	Единиц а измерен ия	Периодично сть выполнения работ	Срок / период выполнен ия	Объе м	Способ выполнен ия / исполнит ель	Цена за едини цу	Стоимос ть	Результат выполнен ия работ
1. Санитарное содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме									
1. 1	Уборка мест общего пользования в доме								
1. 2	Санитарно-эпидемиологические мероприятия								
1. 3	Уборка земельного участка, на котором расположен дом								
1. 4	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов								
1. 5	Вывоз сметного мусора								
1. 6	Вывоз крупногабаритного мусора								
2. Техническое обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, текущий ремонт									
2. 1	Осмотры, наладка, профилактика, подготовка к сезонной эксплуатации инженерного оборудования и коммуникаций								
2. 2	Частичные замены и текущие ремонты								
2. 3	Устранение аварийных ситуаций								
3. Капитальный ремонт / замена / модернизация общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме									
3. 1.	Капитальный ремонт								
3. 2.	Мероприятия/оборудование по учету потребления и экономии ресурсов (воды, тепла, газа, электроэнергии)								
4. Управление									
4. 1.	Управление обслуживанием и								

	ремонтами								
4.2.	Финансовое управление								
4.3.	Административное управление								
4.4.	Предоставление коммунальных услуг								
5. Прочее									
5.1.	Освещение мест общего пользования								
5.2.	Благоустройство на земельном участке								
5.3.	Противопожарные и охранные мероприятия								

6.3. Тема 20.

Договор управления заключается между собственниками, как коллективным заказчиком, и управляющей организацией, как наемным исполнителем.

Задач управляющей организации – управлять домом, а вернее, общим имуществом его собственников. Но не в том смысле, в котором это может делать собственник. Ведь он вправе продать свою недвижимость, сдать в аренду или заложить в обеспечение кредита.

Управляющая компания должна управлять содержанием дома, то есть фиксировать время от времени (а если точнее, не реже 2-х раз в год) состояние общего имущества дома, планировать и выполнять те работы, которые ей оплачивают ежемесячно, а также планировать те работы, которые нужно сделать, но которые собственники в составе ежемесячной платы еще не оплатили. Если собственник распорядится и скажет, что готов платить, хотя бы в рассрочку, УК обязана организовать выполнение этих работ, проследить, чтобы все было сделано качественно и отчитаться перед собственниками.

Все это должно быть указано в договоре управления.

Поэтому в договоре обязательно должны присутствовать описание общего имущества дома – в отношении чего УК берется управлять, перечень работ, которые УК будет делать – есть обязательный перечень, который она обязана предложить своим заказчикам, а также стоимость ее услуги по каждой из позиций, условия и возможности изменения цены на жилищную услугу, другие значимые для обеих сторон моменты.

Стороной по договору со стороны собственников выступают собственники количеством голосов не менее 50% от общего в доме. В связи с этим не

нужно, как раньше заключать договор с каждым собственником, достаточно составить два экземпляра, но в подписном листе должно быть нужное количество подписей. С этого момента условия договора, а значит, и ежемесячный платеж, и порядок финансирования, и затраты на непредвиденные работы, и другие важные условия становятся обязательными для всех собственников в доме. Даже если некоторые из них не голосовали и не приходили на собрание. Условия, касающиеся обязанностей нанимателей, также становятся обязательными, даже если они нанимателям не нравятся.

Таким образом, договор управления – основной документ, определяющий затраты собственников и нанимателей МКД.

Согласно ст. 162 ЖК РФ Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

2. 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, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](#), от 05.04.2013 [N 38-ФЗ](#))

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

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

5. Договор управления многоквартирным домом заключается:

1) в случае, указанном в [части 1](#) (выбор УК собранием) 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](#) (Выбор УК органом МСУ на основании открытого конкурса) настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в [части 14 статьи 161](#) (когда домом управляет Застройщик до выбора УК) настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

(часть 5 в ред. Федерального [закона](#) от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

6. 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.

7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством](#).

6.4. Тема 21

Договор управления заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами договора, где Сторона 1 – управляющая организация, Сторона 2 - собственники помещений в данном

доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Заключается на условиях, указанных в решении общего собрания, на котором выбирается управляющая организация (если выбран способ управления «управляющая организация»). Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть обязательно указаны:

Адрес дома, в отношении которого будет осуществляться управление

Состав общего имущества многоквартирного дома,

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок изменения этого перечня

Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация(это все указано в ст.162 ЖК РФ)

и Перечень того, что входит в иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом (это не указано в ЖК РФ, но если это не указать, будет сложно понять, зачем нужно управление домом). Кроме того, нужно обратить внимание на то, чтобы в договоре были отражены порядок определения цены договора (из чего состоит, как может меняться), порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок определения размера платы за коммунальные услуги, а также – и это нормально! - порядок определения размера платы за услуги управления. В договоре в обязательном порядке должен быть указан порядок внесения платы за жилищную и коммунальную услуги.

Практическое задание

Анализируемый текст	Ключевые вопросы, на которые следует обратить внимание при заключении договора управления
Сторона 1 по заданию Стороны 2 обязуется в течение согласованного срока и за плату :	Кто выступает в качестве каждой стороны ? Правильно ли это отражено в договоре?
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме	Что входит в состав общего имущества? Отражено ли это в договоре? В каком объеме?

- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам	Как отражена в договоре обязанность собственников по оплате коммунальных услуг? Кому они уплачивают стоимость ресурсов, потраченных внутри квартиры. Внимание! Стоимость ресурсов, отнесенная на МОП, может быть оплачена только через УК.
- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.	Что в договоре отнесено к услугам управления? Как это согласуется с целями управления домом с позиции собственников? Внимание! Для этого нужно понимать, что такое цели управления домом и какими они могут быть.
Договор заключается не менее чем один год и не более чем на пять лет. Исключения: 1) заключение Договора застройщиком (ч.14 ст.161 ЖК РФ) – до заключения договора по результатам открытого конкурса 2) в случае, указанном в части 5 статьи 161 Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.	На какой срок заключается Договор управления ? Когда Управляющая организация должна начать управление домом? Пример: «Договор заключен на срок 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным.»
Если иное не установлено договором управления, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам	Обратить внимание как в договоре управления отражена отчетность управляющей организации за выполнение обязательств по договору управления.

помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год	
Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.	Проверить перечень в договоре на соответствие минимальному перечню.
Получение доходов от общего имущества дома	Желательно включить в договор информацию об уполномоченном лице / лицах (или о передаче таких полномочий управляющей организации) по подписанию договоров на основании решений общего собрания о пользовании общим имуществом собственников иными лицами, например, размещение рекламы на стене дома. Разумно указать, что после уплаты налогов сумма дохода должна пойти на снижение платежей.

7. Занятие 7

7.1. Тема 22.

Как известно, существуют три способа управления многоквартирным домом. **Непосредственное управление.** Все значимые вопросы содержания вашего дома должны решаться на специально созываемом для этого общем собрании собственников. Каждый жилец – собственник квартиры должен заключить множество договоров (работы по содержанию и ремонту дома выполняются жильцами либо самостоятельно, либо с привлечением по договору организации или частного предпринимателя, коммунальные услуги оказываются также на основе индивидуальных договоров). Возникают технические проблемы при определении количества потребленных каждым собственником ресурсов (технические аспекты установки ПУ). То есть, эффективно сами управлять своим домом могут жильцы только таких домов, где квартир немного – не более двенадцати.

Управление посредством управляющей организации. Управляющая организация управляет домом, то есть организовывает и контролирует содержание дома (включая техническое содержание, ремонты, санитарное

содержание, аварийное обслуживание и т.д.) и поставку коммунальных ресурсов. При этом, управляющая организация выступает в качестве посредника, по поручению собственников, организующая отношения между домом и водоснабжающей, теплоснабжающей, электроснабжающей и другими ресурсоснабжающими организациями (РСО). По закону теперь она будет собирать с жильцов деньги и за обслуживание дома, и за все коммунальные услуги, и за свои услуги. Раз в год управляющая организация отчитывается перед собственниками, причем, если они не назначают для этого общее годовое собрание, достаточно просто разметить отчет в установленном месте. Такой способ будет наиболее эффективным в домах, где собственников и жителей много, но они не могут или не хотят уделять время на заботу о своем доме, не считая это жизненным приоритетом.

я содержанию своего дома

Форма управления Товарищество собственников жилья. Создается юридическое лицо, выступающее от имени всех собственников через избранное правление. Отношения с поставщиками коммунальных и жилищных услуг строятся по договорам между юридическими лицами. Начисление платежей, сбор денег и расчеты со специализированными организациями осуществляет ТСЖ. Товарищество может само заключать договоры на обслуживание дома, вывоз мусора, уборку придомовой территории. Товарищество может нанять управляющую компанию, которая возьмет на себя заботы по обслуживанию дома. Товарищество может само зарабатывать деньги. Например, некоторые товарищества сдают в аренду крыши для установки спутниковых антенн, размещают рекламу на стенах домов, организуют платные автостоянки на придомовой территории. Появляется новая доходная статья, которая позволит, например, сократить коммунальные расходы или улучшить условия проживания в доме, или снизить затраты жителей на содержание. И главное – качество содержания дома находится под постоянным контролем жителей, а все произведенные расходы максимально прозрачны. Эта форма наиболее эффективна для социально активных жителей, готовых активно участвовать в управлении домом.

Чтобы наиболее оптимально провести создание ТСЖ без ненужных финансовых затрат рекомендуется следующая процедура.

1. Образование инициативной группы. В каждом доме есть неравнодушные люди, которые составят инициативную группу, а затем - костяк правления.
2. Проведение обсуждений с жильцами. Подготовка к общему собранию собственников.
3. Проведение общего собрания собственников. Порядок его

проведения регулируется ст. 146 Жилищного кодекса РФ. На общем собрании должны быть: приняты решение о создании ТСЖ, его устав, избрано правление ТСЖ; избраны члены ревизионной комиссии ТСЖ. Члены правления ТСЖ отдельно выбирают из своего состава председателя ТСЖ.

4. Регистрация ТСЖ.

Членство в ТСЖ. Вступление в товарищество и выход из него происходят на основании письменного заявления (ст. 143 ЖК РФ). С момента прекращения у жильца права собственности на помещение (например, при продаже квартиры) он перестает быть членом ТСЖ. Новый владелец может вступить в ТСЖ по письменному заявлению.

7.1. Тема 23.

С точки зрения учета финансовых аспектов при создании ТСЖ следует, в первую очередь, внимательно отнестись к уставу ТСЖ, а не пользоваться первым, «скачанным» из интернета или рекомендованным знакомыми, поскольку правильно составленный устав в будущем позволит избежать жителям дома многих проблем, как организационных, так и финансовых. При подготовке текста Устава ТСЖ, необходимо обратить внимание на наличие в Уставе ТСЖ пунктов необходимых по закону (наименование ТСЖ, место нахождения, порядок созыва собрания членов ТСЖ, количество членов правления, количество членов ревизионной комиссии). Возможно предусмотреть передачу полномочий по выбору председателя правлению общему собранию. Это сделает председателя менее зависимым от членов правления и более зависимым от всех членов ТСЖ. Необходимо сформулировать процедуру совместного проведения собрания членов ТСЖ и собственников помещений дома. Не лишним будет предусмотреть срок действия правления и председателя, критерии их работы, процедуру переизбрания, поскольку известны случаи, когда председатель и /или правление избирались «навечно» и по уставу их невозможно было переизбрать. Хорошо, если в уставе предусмотрена процедура отчетности правления перед собственниками или есть ссылка на внутренний документ ТСЖ (процедуру), где это должно быть описано. Правильно прописанный порядок отчетности, а также предусмотренные действия в случае нанесения ущерба деятельностью правления собственникам товарищества в лучшем случае, дисциплинируют руководство ТСЖ и помогут избежать непонятных и ненужных трат, а в худшем – послужат при судебных разбирательствах. Разумно оговорить еще и порядок выдачи копий устава на руки членам ТСЖ или место, где с ним можно поработать (например, собственный сайт ТСЖ).

Обратите внимание и на все, что связано с возможными штрафами ТСЖ со стороны государства, в каких случаях и за что отвечает правление, его председатель, а в каких финансирование штрафов возлагается на жителей дома и в какой пропорции. Необходимо учесть неурегулированные вопросы по налогам (услуги, которые облагаются НДС, не израсходованные за период, или накапливаемые на капитальный ремонт средства, облагаемые, как прибыль). В Устав ТСЖ желательно включить пропорциональное представительство в Правлении представителей всех подъездов дома. Так же полезно включить в правление ТСЖ представителя собственников нежилых помещений, если они есть. Важно отразить в уставе фонды, которые будет создавать товарищество и какие средства будут направляться в каком порядке в какой фонд, на что могут быть потрачены средства из каждого фонда.

7.1.Тема 24

При создании и организации деятельности (функционирования) ТСЖ следует учитывать, что ТСЖ может само заключать договоры на содержание и обслуживание дома, поставку коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой энергии) вывоз ТБО, уборку придомовой территории и другие работы и услуги. При этом собственники квартир и нежилых помещений, в том числе и не являющиеся членами товарищества, должны перечислять ему деньги за коммунальные услуги. Затем ТСЖ со своего расчетного счета расплачивается со специализированными организациями. При заключении договоров с подрядчиками и поставщиками необходимо крайне внимательно подходить к существенным условиям каждого договора, обращать внимание на сроки, качество, способ контроля качества работ или услуг, ресурса, иные условия. Особое внимание следует обратить на взаимность (зеркальность) и реальность штрафных санкций между ТСЖ и поставщиком или подрядчиком. Конечно, ТСЖ может поручить управление домом и его обслуживание управляющей организации. В этом случае жители будут платить напрямую ей.

ТСЖ не является коммерческой организацией, это некоммерческая организация, которая вправе вести хозяйственную деятельность. Товарищество собственников жилья может заниматься такими видами хозяйственной деятельности, как: обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме; строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме; сдача в аренду, внаем части общего имущества в

многоквартирном доме. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества.

Основами успешной финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ являются 1) формирование детальной сметы доходов и расходов ТСЖ. 2) своевременное и вдумчивое заключение договоров на поставку тепла, воды, газа и электроэнергии. 3) поиск резервов для сбережения энергии, тепла, воды и газа, и реализация мер по усовершенствованию внутридомовых инженерных систем (энергосбережение); 4) оценка потребностей жителей и организация услуг по их удовлетворению либо своими силами, либо силами сторонних специалистов. (Например, подключение дополнительных телевизионных каналов, организация локальной компьютерной сети дома с информационной базой и фильмотекой или разметка автомобильной стоянки на придомовой территории).

Смета доходов и расходов ТСЖ включает в себя Доходы и Расходы.

Доходы ТСЖ – это: обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в том числе взносы на капитальный ремонт; плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги от собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ (в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья), в том числе взносы на капитальный ремонт; доходы от хозяйственной деятельности товарищества, таких как сдача помещений в аренду, а также сервитутные платежи и прочие поступления (субсидии, пожертвования и т.д.).

Расходы ТСЖ включают в себя (укрупненно) общехозяйственные расходы (электроснабжение МОП, техническое обслуживание объекта и др.), административно-управленческие (почтовые, транспортные, телеграфные, юридические, услуги банка, обучение персонала и т.д.), расходы на содержание работников (заработная плата, начисления на фонд оплаты труда), а также прочие расходы (сезонные работы по содержанию придомовой территории и т.д.).

7.2. Тема 24.

Для понимания порядка отчетности

ТСЖ перед жителями многоквартирного дома нужно понимать структуру управления товариществом, контроля и отчетности. К органам управления ТСЖ относятся: Общее собрание членов товарищества, Правление товарищества, Контрольные органы товарищества и Ревизионная комиссия товарищества.

Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления ТСЖ, созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Компетенция общего собрания:

- внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом, иными федеральными законами или Уставом товарищества

Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Компетенция правления:

- избрание из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества;
- 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.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления.

Компетенция ревизионной комиссии

- избирает из своего состава председателя ревизионной комиссии;
- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Как часто и в какой форме правление ТСЖ должно отчитываться перед жильцами о своей работе? Правление ТСЖ обязано отчитываться перед общим собранием не реже одного раза в год. Форму отчета устанавливает общее собрание. На практике отчет правления ТСЖ делает в форме доклада председатель ТСЖ перед общим собранием. Однако по решению общего собрания отчеты могут быть в письменной форме отчетов и вручаться членам ТСЖ. Ревизионная комиссия также не реже одного раза в год должна проверять финансово-хозяйственную деятельность ТСЖ и предоставлять общему собранию заключение об этой деятельности, а также смету доходов и расходов. В соответствии с требованиями Жилищного Кодекса, правление ТСЖ обязано ежегодно отчитываться перед членами ТСЖ о финансовой деятельности товарищества. Именно по результатам финансового отчета члены ТСЖ и принимают на общем собрании осмысленное решение либо о продлении полномочий правления, либо о смене состава управляющих органов ТСЖ, а также утверждают смету доходов и расходов ТСЖ на следующий год. Ревизионная комиссия в соответствии со статьей 150 ЖК РФ обязаны не реже одного раза в год проводить проверки финансовой деятельности ТСЖ, а также давать заключение о смете доходов и расходов на предстоящий год. По результатам проверки должен быть составлен отчет, который доводится до сведения общего собрания членов товарищества. При проведении проверки ревизионная комиссия проверяет исполнение сметы

доходов и расходов товарищества, установленные размеры обязательных платежей и взносов. В соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ составление сметы доходов и расходов входит в обязанности правления ТСЖ. Смета ТСЖ на год утверждается общим собранием, что позволяет установить размер ежемесячной квартплаты для каждого собственника помещения.

Ревизионная комиссия проверяет:

- наличие утвержденных смет доходов и расходов;
- правильно ли составлена смета доходов и расходов, а также обоснованы ли расчеты по конкретным видам доходов и расходов;
- своевременно ли представляются сметы доходов и расходов на утверждение собственникам помещений;
- достоверно ли составлена отчетность по исполнению сметы доходов и расходов.

Таблица 5 Примерная форма отчета
ревизионной комиссии ТСЖ

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ О финансовой деятельности ТСЖ _____	
г.Отрадный	« ____ » _____ 200__ года.
Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии _____, члены комиссии _____ провели проверку финансовой деятельности ТСЖ « _____ » за период с _____ по _____.	
В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества , которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.	
В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял ____ (протокол № _____). Члены правления, избранные общим собранием, (протокол № _____) _____.	
Обязанности главного бухгалтера с _____ по _____ 200__ года выполняла _____ (ведение бухгалтерского учета осуществляется аудиторской фирмой).	
Всего за этот период проведено _____ заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы: (примерные)	
О заключении договора о содержании и ремонте общего имущества.	
О смене обслуживающей организации.	
О проведении очередного собрания собственников помещений.	
О проведении годового собрания и его подготовке.	
О заключении договоров на энергоснабжение.	

О тарифах на 200__ год.

О предоставлении мест общего пользования в аренду.

О штатном расписании на 200__ год.

О неплатежах собственников помещений.

На 200__ год на собрании членов ТСЖ утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме. Всего проведено за отчетный период _____ собраний собственников помещений и членов ТСЖ.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ТСЖ, а также их расходование отражено в таблице.

№ п/п	Показатели	По смете на 200__ (рубли)	200__ год. фактически (рубли)
1.	Начислено жильцам		
2.	Предоставлено льгот		
3.	Оплачено жильцами		
4.	Получено от соцзащиты		
5.	Оплачено за нежилые помещения		
6.	Прочие поступления на р/счет		
7.	Перечислено налогов		
8.	Перечислено за услуги и ресурсоснабжение		
9.	Получено наличными на зарплату и хознужды		
10.	Статьи расходов:		
	- фонд оплаты труда		
	- налоги от ФОТ		
	- текущее обслуживание		
	- расходы на приобретение материалов		
	- непредвиденные расходы		
	- отчисления в резервный фонд		
	- отчисления на капитальный Ремонт.		
	и т.д.		
Итого поступления на расчетный счет и в кассу:			

Итого расходов с расчетного счета и из кассы:		
---	--	--

Как видно из приведенных данных оплата за выставленные услуги населению в 200__ году составила __%.

Статья 154 ЖК РФ предусматривает следующие ежемесячные платежи:

1. Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. Плату за коммунальные услуги.

Платежи по 1-му пункту осуществляются на основании сметы, утвержденной общим собранием ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные решениями Челябинской городской Думы (общим собранием членов ТСЖ).

На 200__ год решением правления ТСЖ (протокол б/н от _____ 200__ года) были утверждены разные размеры платы для собственников жилых помещений – рублей за квадратный метр, и _____ рублей для нанимателей помещений и собственников нежилых помещений. Кроме того в соответствии с решением общего собрания жильцов введен тариф в размере _____ рубля с квадратного метра для создания фонда на капитальный ремонт.

На 200__ год для управления и обслуживания ТСЖ штатным расписанием утверждена численность _____ человек, в том числе управленческий персонал ____ единицы, с ежемесячным фондом оплаты труда _____ рублей, что соответствует утвержденной смете. За период с 200__ года начислено заработной платы _____ рубля, отчислений от ФОТ в пенсионный фонд _____ рублей, фонд социального страхования – _____ рублей.

За 200__ год, уплачен единый налог _____ рублей.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются канцтовары и материалы для хозяйственных нужд, всего за 200__ год на эти цели израсходовано _____ рублей.

В 200__ году в ТСЖ начал создаваться резервный фонд на капитальный ремонт. Всего перечислено в резервный фонд _____ рублей. Имущества на балансе ТСЖ нет.

Фактические расходы, осуществленные товариществом, осуществлены в пределах утвержденной сметы (имеют расхождения по следующим причинам).

Рекомендации: членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения. Регулярно вывешивать списки должников, постоянно не оплачивающих оказанные услуги.

В соответствии с п.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Указать как осуществляются платежи, напрямую в ресурсоснабжающие организации или через ТСЖ. Если расчеты производятся через товарищества, то ТСЖ является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы. Таким образом, разница между суммами, уплаченными ресурсоснабжающим организациям, и, полученными от жильцов по установленным тарифам за потребленные коммунальные услуги, должна ежегодно пересчитываться в соответствии с абз.2 п.7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. Данный перерасчет за 200__ год не производился (производился). Всего за 200__ год было предъявлено гражданам за коммунальные услуги _____ рубля. Ресурсоснабжающими организациями предъявлено счетов: _____.

Рекомендации: по итогам 200__ года произвести перерасчет на разницу между предъявленными ресурсоснабжающими организациями счетами и фактически оплаченными.

Выводы: проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной (неудовлетворительной).

Настоящий отчет (на ____ листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии

Члены комиссии

Смета включает расходы, установленные законом и Уставом товарищества (пп. 2 ст 137 ЖК РФ):

- административно-управленческие расходы (заработная плата персонала, содержание помещения правления товарищества (отопление, горячее и холодное водоснабжение, освещение, оплата услуг телефонной связи и др.), канцелярские расходы, содержание оргтехники, транспортные расходы, связанные со служебными поездками, и прочие подобные расходы);
- расходы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (заработная плата для обслуживающего персонала, расходы на инвентарь и материалы, дератизацию и дезинфекцию, дежурное освещение мест общего пользования, оплату по договорам о техническом обслуживании подрядными организациями т.п.);
- отчисления в образованный товариществом фонд капитального ремонта многоквартирного дома, резервный фонд и др.

Рисунок 27 Пример отчета ТСЖ

Доходы и расходы за 1 полугодие 2013 года по дому:				
ул. К. _____, д. _____				
	Сумма факт	Сумма план	Задолженность просроченная	
1. Начальный остаток	-76 892,05			
2. Приход	179 383,11	188 824,33	18 042,62	
Обслуживание жилья	121 916,67	128 333,34	13 111,78	
Использование лифта	27 090,62	28 516,44	2 430,72	
Вывоз ТБО	14 562,53	15 328,98	1 188,22	
Складирование ТБО	5 175,09	5 447,46	424,59	
Электроэнергия МОП	8 351,42	8 790,97	700,74	
Обслуживание ВГО	2 286,78	2 407,14	186,57	
3. Затраты	216 226,96			
Содержание домового хозяйства	58 932,09			
Зарплата дворника	2 306,52			
МУП Чистота (акты №194, 935, 1676, 2412)	17 532,04			
ООО "Мобайл Клининг" (акт №183)	21 500,00			
МУП Калининградгазификация	2 413,08			
ООО "Балтдезсервис" (акты б/н)	293,15			
ОАО "Янтарьэнергообл"	8 790,97			
Материалы	166,95			
Работы по договорам подряда:				
вывоз КГМ	2 302,68			
окос травы	863,45			
очистка кровли от снега	690,76			
уборка первых этажей и лифтовых кабин	2 072,49			
Техническое обслуживание	107 109,14			
1. Ремонтно-строительные работы	39 365,40			
Ремонт межплочных швов дома	25 000,00			
Косметический ремонт входов подъезд и 1-х этажей	13 400,00			
Работы по договорам подряда:				
ремонт порогов входа в подъезд	965,40			
2. ВДС	38 793,34			
Зарплата сантехника	5 535,72			
Обслуживание теплосчетчика, поверка, проектные работы	4 190,39			
Материалы	2 879,51			
Работы по договорам подряда:				
прочистка системы канализации	15 861,60			
3. Электротехнические работы	12 715,23			
Зарплата электрика	5 535,72			
Материалы	2 879,51			
Работа по договору подряда:				
установка датчиков движения	3 700,00			
4. Обслуживание лифта	17 435,18			
ООО "ОТИС ЛИФТ" (акт №172, 387, 599, 813, 1031, 1242)	14 550,32			
ООО "БАЛТ ЭКСПЕРТ"	2 884,86			
Управленческие расходы	50 185,73			
Зарплата АУП	30 273,69			
Содержание офиса (отопление, телефон, электроэнергия, охранные услуги, канцтовары)	3 081,46			
Содержание оргтехники	1 285,50			
МУП РИВЦ Симплекс	6 873,56			
Банк	2 734,86			
Услуги сторонних организаций	4 332,57			
Прочие расходы (штрафы, пени)	1 604,08			
4. Конечный остаток	-113 735,90			

Доходы товарищества могут складываться из следующих видов поступлений:

- обязательные платежи, вступительные и членские взносы членов товарищества;
- доходы от хозяйственной деятельности товарищества (например, в виде арендной платы за предоставление в пользование объектов общего имущества многоквартирного дома);
- субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение капитального и текущего ремонта;
- иные средства, в том числе средства, полученные от органов соцзащиты по услугам, оказанным льготным категориям граждан.

Являясь некоммерческой организацией ТСЖ вправе расходовать средства строго по целевому назначению, то есть в соответствии с целями, определенными Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества. На основании первичных документов (выписок банка, кассовых отчетов, авансовых отчетов) ревизионная комиссия проверяет фактическое поступление денежных средств, а также их расходование.

8. Занятие 8

8.1.Тема 25.

Если сравнивать подход к отчетности, требование о которой предусмотрено Жилищным кодексом РФ как к Товариществам собственников жилья, так и к управляющим организациям, то в такой отчетности есть некоторые различия. По сути ТСЖ и управляющая организация выполняют одну и ту же функцию – управление многоквартирным домом, то есть организацию его содержания и коммунального обслуживания. Однако, по роду своей деятельности они разные. ТСЖ – некоммерческая организация, и целью имеет исключительно удовлетворение потребностей членов ТСЖ, даже если в его деятельности образуется прибыль, то, после уплаты налогов, она направляется на эту цель. Управляющая организация – это коммерческая организация, и ее устав предусматривает ведение бизнеса путем оказания услуг, а значит получение дохода и прибыли. В отношении ТСЖ о конкуренции не может идти и речи. Среди управляющих организаций конкуренция – нормальное явление. Важно, чтобы именно удовлетворенность собственников от работы УК и была тем мерилом, благодаря которому такой бизнес будет процветать. Исходя из этого и отчетность ТСЖ и УК построены несколько по разному принципу.

Практическое предварительное сравнение вариантов отчета ТСЖ и управляющей организации (см. Таблица 5 и Рисунок 28).

8.2.Тема 26.

Согласно статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана ежегодно в течение первого квартала текущего года, если иное не предусмотрено договором управления, отчитаться перед собственниками помещений о выполнении договора за предыдущий год. («Иное» - если, например, собственники хотят, чтобы перед ними отчитывались раз в полгода или раз в квартал). Таким образом, закон указывает собственникам помещений и управляющим организациям, что раз в год они обязательно должны встретиться на общем собрании. Инициатива проведения общего собрания должна исходить от собственников помещений в этом доме. Управляющая организация не может быть инициатором общего собрания. Но заинтересованная в нормальных рабочих отношениях с клиентом (собственниками) и сохранении клиента управляющая организация может помочь инициаторам собрания в его подготовке (оказать административную поддержку). Основными вопросами повестки годового общего собрания могут быть: отчет управляющей организации об исполнении договора управления многоквартирным домом в предыдущем году; рассмотрение предложений управляющей организации по перечню и объемам работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, сроках их выполнения и стоимости; утверждение плана, сметы расходов, доходов и размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на текущий год. В случае разногласий между собственниками и управляющей организации в отношении утверждения расценок на будущий период, управляющая организация может приложить к отчету за отчетный год документы, обосновывающие фактические затраты, понесенные компанией в целях реализации договора управления в полном объеме. Приемка отчета собственниками многоквартирного дома в идеале должна происходить после предварительного изучения его Советом многоквартирного дома и взаимного согласования результатов работы с управляющей организацией. В противном случае общее собрание может пройти не конструктивно или вообще не состояться. Недопустим отказ УК в ответ на требование о предоставлении отчета по мотивам коммерческой тайны (в ФЗ от 29.07.2004г. №98 – ФЗ «О коммерческой тайне» понятие «коммерческая тайна» определено так: конфиденциальность информации, позволяющая ее обладателю при существующих или возможных обстоятельствах увеличить доходы, избежать неоправданных расходов, сохранить положение на рынке товаров, работ, услуг или получить иную

коммерческую выгоду), так как отчет о финансово-хозяйственной деятельности представляется собственникам только в отношении деятельности по управлению их многоквартирным домом и в отношении их собственных средств.

Следует обратить внимание на то, что в отчете управляющая организация не должна раскрывать специфику своих внутренних затрат, например, штатную структуру и размер оплаты труда ее работникам, затраты на связи или транспорт, но вправе сделать это добровольно, если считает нужным аргументировать собственникам, как заказчикам услуги управления. Материалы отчета являются отправной точкой для планирования работ на будущий период, определения приоритетных и формирования стоимости услуг за содержание и жилье по договору управления.

Сопоставление приоритетности работ, их стоимости и возможности собственников помещений нести соответствующие расходы – основа разработки текущего и перспективного плана содержания и ремонта многоквартирного дома.

Грамотный отчет необходим и собственникам жилья и управляющей организации. Это основа для понимания собственниками того, что содержание дома стоит денег, основа для вовлечения собственников помещений в процесс принятия решений и, соответственно, ответственность за них, а также основа доверия к управляющей организации и удовлетворенности ее профессиональными действиями в интересах своих заказчиков. Поэтому очень важно, чтобы собственники помещений пришли на собрание заслушать, обсудить и утвердить отчет, а управляющие организации не пренебрегали своими обязанностями отчитываться перед собственниками помещений.

Обратить внимание при практическом разборе примера:

- на заложенность по оплате на начало и конец периода;
- на остаток денежных средств на счете дома на начало периода;
- фактические затраты за отчетный период;
- суммы, оплаченные третьим организациям (подрядчикам) за выполненные работы.

Рисунок 28

Вариант реального отчета управляющей компании

**Отчет управляющей организации ООО «УК _____»
за период с 01.01.2012 по 31.12.2012 г.**

перед собственниками дома по адресу: _____ **ДОМ _____**

Площадь помещений в доме, кв.м.	3612,7
Плата за содержание и ремонт, руб./кв.м.	10,29

Задолженность по оплате за 2011 г., руб.	90282,52
Задолженность за вывоз ТБО 2011 г., руб.	11840,19
Остаток денежных средств на 01.01.2012 г., руб.	-310489,95
Доходная часть:	
Начислено, руб.	501 198,07
Оплачено, руб.	477 877,75
Задолженность по оплате на 31/12/2012 г., руб.	125 641,03

РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ

	Направление расходования средств (выполненные работы)	Услуги сторонних организаций		ООО «УК _____»
		Наименование организации	Сумма, руб.	Сумма, руб.
1	Жилищные услуги:			
	Управление жилищным фондом			143 207,43
2	Проведение осмотров конструкций и инженерных сетей, при которых уточняются объемы работ для включения в план работ по содержанию и текущему ремонту с составлением актов.			6 864,13
3	Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летнему и осенне-зимнему периодам с выполнением работ по техническому обслуживанию:			55 491,07
	- остекление МОП, утепление слуховых окон			2 167,62
	- ремонт и утепление трубопроводов в подвальных помещениях			12 283,18
	- ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и отопления			14 523,05
	- регулировка и наладка системы отопления в период ее опробования			4 262,99
	- подготовка системы водоотведения крыш жилых зданий			22 254,23
4	Работы, выполняемые по обслуживанию внутридомовых систем и освещения мест общего пользования (включая диспетчерское и аварийное).			141 979,11
5	Прочие работы:		4 696,51	12 861,21
	- прочистка системы водоотведения крыш жилых зданий			6 141,59
	- обрезка деревьев			0,00
	- окос травы			6 719,62
	- дератизация	ООО «БИГ Профит»	4 696,51	
6	Уборка придомовой территории			52 384,15
7	Освидетельствование систем вентиляции			0,00
8	сбор и вывоз ТБО	ООО «Дарнет Плюс»	70 664,41	
	Итого по жилищным услугам:		75 360,92	412 787,10
	Всего затрат:			488 148,02

Остаток денежных средств, руб. _____ на 31/12/2012 г. **-320 960,22**

Ген. Директор ООО «УК _____» _____ Г. _____

8.3.Тема 27.

Информация о деятельности, в том числе, финансовая подлежит раскрытию в соответствии с Постановлением правительства РФ № 731.

Раскрывать информацию обязаны организации, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом (далее - управляющие организации), товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы,

иные специализированные потребкооперативы, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора с управляющей организацией.

Под раскрытием информации понимается обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации.

Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке. Управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны сообщать по запросу потребителей - граждан и организаций, являющихся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме (далее - потребитель), адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация.

Управляющие организации раскрывают путем:

- а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти www.reformagkh.ru, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации: сайт управляющей организации; сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации; сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;
- б) опубликования в полном объеме в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания), в случае если на территории муниципального образования отсутствует доступ к сети Интернет;
- в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;
- г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

ТСЖ и ЖСК раскрывают путем (с 06.02.2012)а) обязательного опубликования информации на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору товарищества и кооператива: сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации; сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность;

б) размещения информации на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме (далее - информационные стенды);

в) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном виде, а при наличии технической возможности - также в электронном виде.

Состав информации:

а) общая информация об управляющей организации, о товариществе и кооперативе;

б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления), товарищества и кооператива;

в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Рисунок 29
Федеральный портал раскрытия информации. Анкета дома

www.reformagkh.ru/myhouse/view/8266540/?group=0

Часто посещаемые Начальная страница

Реформа ЖКХ
Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Главная Мой дом Мой управляющий Мой платеж Ход реформы Форум Справка

Вы находитесь > Калининградская область > Балтийский

АНКЕТА ДОМА Г БАЛТИЙСК Б-Р ГВАРДЕЙСКИЙ Д.11

Найти свой дом Создать свой дом

Общая площадь помещений5776.00 Кадастровый номернет данных
В том числе жилых помещений5708.50 Год ввода в эксплуатацию1998
— нежилых помещенийнет данных Состояниеисправный
— помещений общего пользованиянет данных Домом управляетООО "УК "БалтДом"

ПАСПОРТ УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСЫ

Рисунок 30
Федеральный портал раскрытия информации. Общая информация

www.reformagkh.ru/mymanager/organization/8247088

Часто посещаемые Начальная страница

ООО "УК "БАЛТДОМ"

Найти свою организацию Создать свою организацию

Руководитель Плющак Александр Николаевич, директор
Адрес головного офиса Область Калининградская, Район Балтийский, Город Балтийск, Бульвар Гвардейский, д.13
Телефон и e-mail 84014531233, TSG-11-13@yandex.ru
Ответственный за заполнение Управляющая компания БалтДом

Организация рейтингах.

СПИСОК МКД ТЕКУЩАЯ АНКЕТА РЕЙТИНГИ АРХИВ АНКЕТ

Последнее изменение анкеты: 08.08.2013 в 16:30

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ	2. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД	3. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	4. ЗАДОЛЖЕННОСТИ	5.
1 Полное наименование		ООО "Управляющая компания "БалтДом"		
2 Краткое наименование		ООО "УК "БалтДом"		
3 Организационная форма		Общество с ограниченной ответственностью		
4 Руководитель		Плющак Александр Николаевич, директор		
5 ИНН (подробную информацию по ИНН можно		3901501671		

Рисунок 31

Федеральный портал раскрытия информации. Финансовые показатели

Ответственный за заполнение: Управляющая компания ЕлсиДом	
СПИСОК МКД	ТЕКУЩАЯ АНКЕТА
РЕЙТИНГИ	АРХИВ АНКЕТ
Последнее изменение анкеты: 08.08.2013 в 16:30	
БЕРУЩАЯ АНКЕТУ	
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ	2. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД
3. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	4. ЗАДОЛЖЕННОСТИ
5. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО УПРАВЛЕНИЮ	
1 + Доход, полученный за отчетный период по управлению (по всем статьям, включая платежи за ремонт) без учета доходов от предоставления коммунальных услуг, тыс. руб. 8327.00 2 + Сумма доходов, полученных от использования общего имущества за отчетный период, тыс. руб. Нет данных 3 + Доход, полученный за отчетный период от предоставления коммунальных услуг без учета коммунальных ресурсов, поставленных потребителям непосредственно поставщиками по прямым договорам, тыс. руб. 8327.00 4 + Прямые расходы на управление многоквартирными домами за отчетный период, тыс. руб. 7971.80 5 + Выплаты по искам по договорам управления за отчетный период, тыс. руб. Нет данных 6 + Выплаты по искам ресурсоснабжающих организаций за отчетный период, тыс. руб. Нет данных 7 + Чистые активы УО, тыс. руб. 0.00 8 + Главная бухгалтерская отчетность 2011-2012.pdf	
Данные предоставлены управляющей организацией. Ответственность за корректность предоставленных данных несет управляющая организация.	

9. Занятие 9

9.1.Тема 28

Функция контроля очень важна в вопросе управления содержанием и коммунальным обслуживанием многоквартирного дома, а также в вопросах самого содержания и коммунального обслуживания.

Поэтому следует понимать, что собственник (а вернее – собрание собственников) при заключении договора с управляющей организацией фактически нанимает последнюю для того, чтобы она на деньги собственников организовывала содержание так, как это предписано законом и нормативными требованиями к дому, как инженерному объекту. Она также должна организовывать подачу на дом коммунального ресурса и поддерживать в этом отношении контакт со всеми поставщиками ресурса.

Соответственно, если управляющая организация выполняет работы по обслуживанию дома самостоятельно, то она должна контролировать собственных исполнителей и несет ответственность за качество их работ перед потребителем, то есть собственником в доме. Если же она заключает договоры с подрядчиками, что с точки зрения организационной вполне оправдано, ее договоры с ними должны предусматривать механизм контроля качества работ и соответствующих санкций, причем, как в интересах собственников, поскольку они страдают от некачественной работы

исполнителей и подрядчиков, так и в собственных интересах УК, поскольку это ущерб ее репутации, как добропорядочного управляющего.

Понятно, что с собственного персонала при нынешних зарплатах много не взыщешь, поэтому, мы полагаем, что у подрядных отношений более приятные перспективы.

Кроме контроля работ по содержанию, ремонту, аварийному и санитарному обслуживанию дома, управляющая организация должна еще контролировать исполнение договоров поставщиками ресурсов. Контролироваться должны непрерывность поставки, качество самого ресурса и фактическое количество потребленного ресурса и связанная с этим точность начислений. К сожалению, известно на сегодня, что в части общедомовых начислений управляющая организация, в большинстве случаев не в состоянии фактически проконтролировать как достоверность потребления. Однако действия государства в области контроля за тарифами на коммунальные ресурсы (услуги) и расчетами за общедомовые нужды (ОДН), коррекция жилищного законодательства дают надежду на улучшения в обозримом будущем.

Но деятельность самих управляющих организаций, как социально исключительно значимая, подлежит контролю. Для этого в законодательство внесены изменения и создана система государственного жилищного надзора.

Практический разбор написания письма (обращения) в органы государственного жилищного надзора

Практический разбор взаимодействия с органами муниципального жилищного контроля.

Сами собственники также имеют возможность контролировать деятельность нанятой ими управляющей организации. Для этого предусмотрены следующие инструменты.

1. Система раскрытия информации управляющими организациями, предусматривающая размещение управляющими организациями информации, подлежащей раскрытию (Рисунок 29, Рисунок 30, Рисунок 31).
2. Ежегодный отчет на общем собрании представителей управляющей организации перед собственниками (Рисунок 28).
3. Совет многоквартирного дома или Правление ТСЖ, как полномочные и полноправные представители интересов собственников в договоре управления с управляющей организацией.

Совет многоквартирного дома – прекрасный и пока единственный инструмент, который позволяет собственникам через своих уполномоченных

представителей контролировать исполнение обязательств управляющей организацией.

Совет многоквартирного дома – выборный орган собственников помещений в многоквартирном доме. Его создание и полномочия регулируются статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК).

Совет МКД избирается собственниками помещений в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья (ТСЖ) и данный дом не управляется жилищным кооперативом.

Единственным органом управления таким домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание как орган управления принимает решения по наиболее важным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

Роль совета многоквартирного дома. Правовой статус совета МКД как органа, связанного с управлением многоквартирным домом, прямо не установлен Жилищным кодексом. Совету не передаются полномочия общего собрания принимать решения по управлению многоквартирным домом.

Работа совета МКД не может заменить общего собрания.

Роль совета МКД состоит в том, чтобы до общего собрания готовить предложения по вопросам, которые будут рассматриваться на общем собрании, а затем обеспечивать и контролировать выполнение решений, принятых общим собранием. И это очень важная роль, потому что если вопросы не проработаны заранее, на общем собрании собственникам помещений трудно принять обоснованные решения. Кроме того, как показала практика, если в доме нет постоянно действующего органа, представляющего интересы собственников, нет возможности обеспечить постоянное взаимодействие с управляющей организацией и эффективный контроль за исполнением ею обязательств по договору управления. Если собственники помещений в многоквартирном доме хотят детально определить, какие именно действия они поручают совету многоквартирного дома (в рамках полномочий совета МКД и его председателя, установленных Жилищным кодексом), а также в одном документе собрать решения по организационным вопросам деятельности совета, они решением общего собрания могут утвердить положение о совете многоквартирного дома.

Вовлечение собственников помещений в управление многоквартирным домом. Комиссии собственников помещений и как их создать. Это коллегиальные совещательные органы управления многоквартирным домом, которые могут избираться по решению общего собрания собственников

помещений или по решению совета МКД. Хотя Жилищный кодекс назвал комиссии собственников помещений в многоквартирном доме (далее – комиссии собственников, комиссии) совещательными органами управления домом, надо иметь в виду, что у комиссий нет полномочий по принятию каких-либо решений по управлению многоквартирным домом, так же как и у совета дома. Единственным полномочием комиссий является подготовка предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, поэтому полномочия комиссий значительно меньше, чем у совета дома. Что общего у совета дома и комиссий собственников? И в совет, и в комиссии избираются собственники помещений в доме. При этом совет дома должен быть создан обязательно, он избирается на общем собрании собственников помещений и осуществляет свою работу на постоянной основе, в течение двух лет, если иной срок не установлен решением общего собрания. Комиссии могут избираться, если в этом есть необходимость. Они могут быть как постоянно действующими (в течение установленного срока), так и временными – для решения какой-то одноразовой конкретной задачи. Статус комиссий ниже, чем совета многоквартирного дома. Какие бывают комиссии, и для каких целей они создаются? Комиссии собственников помещений создаются в помощь совету многоквартирного дома для подготовки предложений по отдельным вопросам. Совет дома использует предложения комиссий для того, чтобы подготовить свои предложения собственникам помещений. Поэтому создание специальных комиссий собственников помогает преодолеть проблему недостаточной квалификации членов совета по отдельным вопросам управления домом, а также перераспределить нагрузку и ответственность между большим числом собственников помещений, принимающих участие в подготовке предложений. В многоквартирном доме могут создаваться разные комиссии собственников, в зависимости от того, какой вопрос необходимо проработать, какое предложение подготовить. Жилищный кодекс назвал только одну из возможных комиссий – комиссию по оценке проектов договоров управления. Такая комиссия может создаваться при подготовке к проведению общего собрания по выбору управляющей организации и заключению договора управления (утверждению условий договора). Работа такой комиссии может заключаться в изучении предложений услуг и работ разных управляющих организаций, размещаемых в сети Интернет или присланных в ответ на запрос совета МКД, сравнении этих предложений (по существенным условиям договора управления), а также в оказании помощи председателю совету дома при

подготовке к проведению переговоров с управляющими организациями, отобранными в качестве возможных претендентов на роль нового управляющего домом. Комиссия может также представить совету рекомендации по подготовке заключения по условиям предлагаемых разными организациями проектов договоров управления и предложений для общего собрания собственников помещений. Комиссия для подготовки предложений по перечню работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества нужна: для формирования заказа управляющей организации. Техническая комиссия в нее могут входить собственники, имеющие строительное или другое инженерное образование, может оценить состояние общего имущества и потребность в работах и ремонтах для его надлежащего содержания. Техническая комиссия может работать самостоятельно или в контакте со специалистами управляющей организации. Результаты ее работы будут отражать взгляд «изнутри» на потребности дома в работах и услугах, что затем в процессе обсуждения с управляющей организацией поможет сформировать обоснованный перечень работ и услуг по договору управления. Техническая комиссия может создаваться для работы в течение непродолжительного отрезка времени один раз в году – например, в августе-сентябре для планирования работ на следующий календарный год. Финансовая комиссия - одна из важнейших в работе совета дома. Задачей финансовой комиссии может быть оценка, сколько средств необходимо для выполнения работ и ремонтов, предложенных технической комиссией или оценка обоснованности и доступности для собственников помещений размера платы по договору управления, предлагаемой управляющей организацией. Финансовая комиссия может провести анализ стоимости услуг и работ разных управляющих и подрядных организаций в городе, оценить предлагаемые сметы на ремонтные работы.

9.2.Тема 29.

Существует несколько механизмов, позволяющих обеспечивать надзор и контроль за деятельностью управляющих организаций, которые можно условно разделить на государственные и негосударственные. К государственным следует отнести систему государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля. К негосударственным – саморегулирование деятельности управляющих организаций и общественный контроль их деятельности со стороны граждан. Третьей – и самой важной, самой действенной - разновидностью контроля управляющих

организаций, как исполнителей по договору управления, может стать институт советов домов в многоквартирном жилищном фонде.

Рисунок 32 Контролирующие организации



Государственный жилищный надзор (ГЖН) осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации.

Муниципальный жилищный контроль (МЖК) осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом субъекта Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

Органы муниципального жилищного контроля взаимодействуют с органами регионального государственного жилищного надзора, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.

Предметом проверки является соблюдение обязательных требований органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами.

Плановые проверки. Основанием для проведения плановой проверки является истечение одного года со дня начала деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах или со дня окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Внеплановые проверки. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

- истечение срока исполнения выданного ранее предписания об устранении нарушения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем.
- поступление в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации об:
- угрозе или причинении вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия, безопасности государства, а также угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
- нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);
- приказ руководителя органа ГЖН или МЖК, изданный в соответствии с поручениями Президента или Правительства РФ, требованием прокурора.

Основанием также может являться информация о нарушении обязательных требований к порядку принятия решения о создании ТСЖ, принятия (изменения) устава ТСЖ, выборе УК, утверждении договора управления, а также информация о нарушении управляющей организацией своих обязательств.

Органы ГЖН и МЖК вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников в МКД, недействительным договора управления, выбора УК.

Саморегулируемые организации являются добровольными объединениями самих управляющих организаций, помогают своим членам организовывать работу, разрабатывают стандарты деятельности и имеют право контролировать исполнение этих стандартов. Участники СРО согласно закону должны нести солидарную ответственность перед потребителями в случае оказания некачественных услуг. Однако в настоящее время размер взноса в компенсационный фонд ограничен 3 тысячами рублей, что не позволяет всерьез рассматривать материальную сторону контроля. Что касается стандартов, они должны быть доступны для потребителей на сайте СРО, и, основываясь на их требованиях, совет дома, собственники могут оценивать работу своих УК или обращаться в СРО с жалобой.

Общественный контроль. Примером общественного контроля может служить созданный по инициативе общественной палаты РФ Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ, некоммерческая организация, деятельность которой направлена на решение общественностью проблем в жилищно-коммунальной сфере, повышения эффективности работы отрасли, улучшения качества жизни граждан. Одной из задач организации является развитие системы эффективного общественного контроля в жилищно-коммунальной сфере. В Калининграде есть региональное отделение организации. В сферу его деятельности также входит мониторинг и общественная экспертиза цен, тарифов и нормативов, ведение учета участников рынка, информационные кампании СМИ по вопросам ЖКХ, разъяснение гражданам основ жилищного законодательства через общественные приемные и встречи.

Совет многоквартирного дома. Если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома. Совет обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников, выносит на общее собрание предложения о порядке пользования общим имуществом, в том числе, земельным участком, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг. Совет МКД представляет интересы собственников в отношениях с управляющей организацией, если дом выбрал этот способ управления. Поэтому контроль за тем, как УК исполняет свои обязательства - его прямая обязанность.

Именно такого рода контроль, являющийся частью нормальных конструктивных отношений между заказчиком (собственники) и исполнителем (управляющая организация и является самой эффективной в перспективе формой контроля. При отсутствии совета дома, неформально работающего в интересах жителей данного дома, все остальные виды контроля дают лишь разовый и мало действенный результат. В частности, штраф со стороны органа жилищного надзора на качество услуг данной компании или а улучшение состояния данного дома оказывают, прямо скажем, небольшое влияние.

Разбор практических ситуаций.

Анализ отчетных документов управляющей организации в целях контроля исполнения обязательств (Рисунок 28, Рисунок 29, Рисунок 31).

10. Занятие 10

10.1. Тема 30.

Общее имущество многоквартирного дома с точки зрения финансовой является не только источником затрат, но и инвестиций, а это значит, что может (и должно) приносить доход. В идеале, затраты на содержание дома должны окупаться, как в финансовом, так и в нефинансовом выражении.

Рассмотрим, что можно считать в качестве дохода от вложений в многоквартирный дом.

1. Сам факт проживания Вашей семьи в данном доме со всеми его стенами, крышей, подъездами, оборудованием, участком и т.д., словом всем общим имуществом собственников данного дома, можно рассматривать, как отсутствие затрат по найму жилья. Как оценить эту цифру в Вашем финансовом балансе. Стоимость следует брать, как среднюю за коммерческую аренду квартиры в Вашем районе проживания при данном состоянии жилья для данного количества граждан (семья, с ребенком и т.д.).

2. Доход от земельного участка. Земельный участок, если он отведен в установленном законом порядке и внесен в земельный кадастр, собственники дома по решению своего общего собрания могут использовать в целях извлечения дохода. Например, участок можно сдать в аренду владельцу киоска, мини-магазина. На нем можно разметить автомобильную стоянку. В конце концов, при определенной фантазии там можно сделать зону отдыха, которая для «своих» будет бесплатной, а для «чужих» - платной (например, по абонементу).

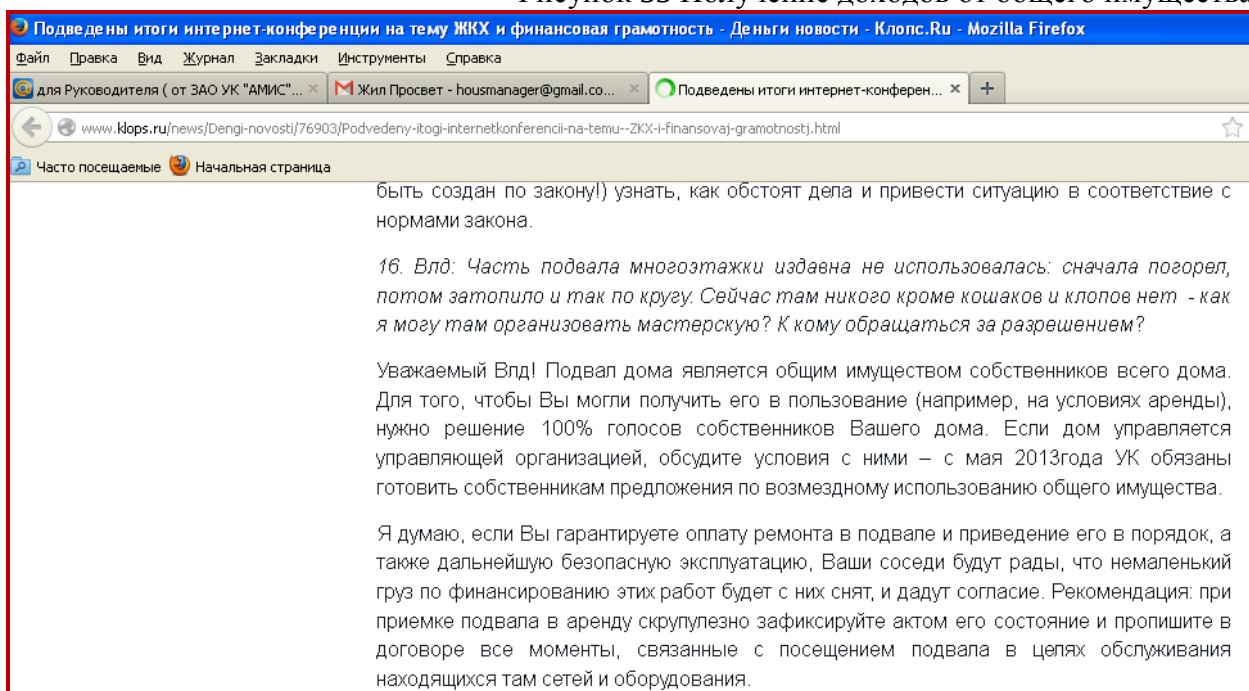
3. Доход от рекламы

Одним из распространенным на сегодня видов дохода от общего имущества является сдача площадей фасадов дома под размещение рекламных конструкций. Правда, для этого нужно, чтобы дом был расположен в соответствующем месте.



3. Доход от сдачи в аренду помещений общего пользования в доме. К таковым относятся подвалы, чердаки, вестибюли и т.д. (Практический пример - Рисунок 33).

Рисунок 33 Получение доходов от общего имущества



5. Доход от размещения на конструктивных элементах МКД различного оборудования, такого, например, как телекоммуникационные шкафы, элементы СКС (структурированных кабельных сетей телекоммуникации) и т.д.. Для подготовки такого решения, конечно, требуется согласие всех собственников дома и неплохое знание специфики вопроса.



10.2. Тема 31.

Льготы и компенсации расходов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги регулируются рядом нормативных актов. Это ЖК РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ст. 160). ФЗ от 22.08.2004г. № 122 ФЗ. Закон Калининградской области N 372 от 20.08.2009 года «О компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». ПП КО от 24.12.2009 г. N 818 «О компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан».

В соответствии с Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов "О внесении

изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" **льготники по оплате ЖКУ разделены на две категории: федеральные и региональные льготники.**

Федеральными льготниками по оплате ЖКХ в России являются следующие категории граждан: участники ВОВ, ставшие в последствие инвалидами, а так же инвалиды ВОВ (получившие инвалидность во время войны); остальные участники ВОВ, а так же ветераны боевых действий. Кроме того, на льготы по оплате ЖКХ могут рассчитывать родственники, то есть члены семьи перечисленных выше лиц, в случае их гибели (смерти).

Также льготниками признаются инвалиды, которые награждены знаком «Жителю блокадного Ленинграда», при этом инвалидность может быть приобретена по любым основаниям (общее заболевание, несчастный случай, во время боевых действий и т.д.).

К льготникам федеральный закон относит и **инвалидов**; и семьи, в которых есть ребенок-инвалид; граждан, которые подверглись радиации; Герои Советского Союза, Герои РФ, а так же полные кавалеры ордена Славы, герои Социалистического труда, полные кавалеры ордена Трудовой Славы; Почетные доноры России или СССР.

Кроме того, это бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период второй мировой войны, а так же граждане данной категории в случае, если лицо была приобретена инвалидность по любому основанию.

Единого законодательного акта, определяющего перечень региональных льготников нет, эти категории определяются такими нормативными актами как: Федеральный закон от 20.07.2012г. № 125 ФЗ «О донорстве крови и ее компонентов», Федеральный закон от 12.01.1995г. № 5 ФЗ «О ветеранах», Указ президента РФ от 05.05.1992г. «О мерах по социальной поддержке многодетных семей», Федеральный закон от 21.12.1996г. № 159 ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей оставшихся без попечения родителей».

Законом Калининградской области N 372 от 20.08.2009 года «О компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» определено, что граждане льготных категорий, получавшие в 2009 году скидку по оплате коммунальных услуг и оплате жилого помещения в размере 50%, с 1 января

2010 года взамен этой скидки будут получать ежемесячную компенсацию расходов по указанным услугам, путём перечисления денежных средств на имеющееся или открываемые гражданами банковские счета или через учреждения Федеральной почтовой связи по выбору гражданина.

Постановлением Правительства Калининградской области от 24.12.2009 г. N 818 «О компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан» определён порядок предоставления компенсации. Компенсация назначается по месту проживания гражданина в Калининградской области. Компенсация назначается с месяца, следующего за месяцем обращения за ней со всеми необходимыми документами, на период действия льготного статуса.

Предоставление компенсаций гражданам, состоящим на учете в центре по состоянию на 1 января 2010 года в качестве лиц, имеющих право на получение мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, производится без их обращения с месяца, следующего за месяцем прекращения предоставления натуральных льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

10.3. Заключительное тестирование

Тест включает 20 заданий. Оценка результатов тестирования проводится в соответствии с ключом к тесту.

Таблица 6 Форма заключительного теста

Заключительный тест участника программы повышения финансовой грамотности в сфере ЖКХ! <i>Уважаемый участник программы! Для оценки того, как Вы освоили материал программы и насколько готовы применять полученные знания на практике, предлагаем заполнить тест ниже. Тест включает 20 вопросов. На каждый вопрос следует выбрать только один ответ, который Вам кажется наиболее полным и правильным.</i> Время заполнения – 45 минут. Успехов!	
1) Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит:	
а). Жителям данного многоквартирного дома	☐
б). Лицам, у которых есть право собственности на жилые или нежилые помещения в данном многоквартирном доме	☐
в). Собственникам жилых помещений в данном многоквартирном доме, которые проживают в принадлежащих им помещениях	☐
2) Ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме несут перед государством:	
а). Управляющая организация	☐
б). Собственники жилых и нежилых помещений в данном доме	☐
в). Муниципалитет, на территории которого расположен данный дом	☐

3) Ваш сосед попросил Вас объяснить, что же такое управление многоквартирным домом. Вы ответите так:	
а). Управление многоквартирным домом – это деятельность в интересах собственников данного дома, включающая в себя организацию содержания и коммунального обслуживания данного дома, контроль качества связанных с этим работ и услуг и последующую отчетность перед собственниками дома о проделанной работе.	☐
б). Управление многоквартирным домом – это необходимая часть деятельности по содержанию и ремонту многоквартирного дома.	☐
в). Управление многоквартирным домом – это, в принципе, то же самое, что и содержание дома, никаких дополнительных функций, отличающих управление от содержания нет.	☐
4) Ежемесячно, аккуратно и в срок оплачивая квитанции, я знаю, что плачу за:	
а). Услуги ЖКХ	☐
б). Содержание и ремонт всего, что есть в доме, а еще	☐
в). Коммунальные услуги, услуги управления, санитарное содержание и благоустройство, техническое содержание и ремонт общего имущества	☐
5) Наниматель, в отличие от собственника, оплачивает:	
а). Стоимость капитального ремонта	☐
б). Стоимость найма помещения	☐
в). Стоимость текущего ремонта	☐
6) Текущий ремонт и капитальный ремонт – это:	
а). Одно и то же	☐
б). Разные понятия	☐
в). Одно входит в состав другого	☐
7) При любом способе управления в структуре ежемесячного платежа всегда будет присутствовать:	
а). Стоимость текущего технического обслуживания и содержания общего имущества	☐
б). Стоимость текущего ремонта общего имущества	☐
в). Стоимость услуг управления многоквартирным домом	☐
8) Доход гражданина за полгода составил по месяцам: январь, февраль – не работал, март – 1900, апрель – отпуск без сохранения з/платы, май – 1700, июнь – 2100. Исходя из этого, при расчете для получения субсидии на ЖКУ его среднемесячный доход будет равен:	
а). 950 руб.	☐
б). 1425 руб.	☐
в). 1900 руб.	☐
9) На совете дома вам нужно объяснить соседям, что такое коммунальная услуга. Ваш ответ будет таким:	
а). Коммунальная услуга – это деятельность по подаче нам, как потребителям,	☐

любого коммунального ресурса – одного или нескольких, то есть воды, электричества, газа, тепла.	
б). Коммунальная услуга – это, практически, то же самое, что коммунальный ресурс	☐
в). Коммунальная услуга – это обязательство управляющей компании обслуживать наши коммунальные сети	☐
10) В рамках законодательства об энергоэффективности и энергосбережении установка внутриквартирного прибора учета на холодную воду является обязательным требованием закона. По Вашему мнению:	
а). Прибор экономит воду.	☐
б). Прибор экономит деньги.	☐
в). Прибор – всего лишь учетный механизм и сам по себе ничего не экономит.	☐
11) В состав затрат по содержанию общего имущества многоквартирного дома входит:	
а). Техническое обслуживание и текущее содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, аварийное обслуживание, санитарное содержание, благоустройство,	☐
б). Управление, ремонт, уборка территории, уборка подъездов, аварийное обслуживание	☐
в). Техническое обслуживание и текущее содержание, аварийное обслуживание, санитарное содержание, благоустройство	☐
12) Сезонный осмотр многоквартирного дома должен проводиться в обязательном порядке. Кто, на Ваш взгляд, должен его проводить (выберите наиболее полный ответ):	
а). Управляющая организация	☐
б). Собственники	☐
в). Любое лицо, которое по имеющимся основаниям отвечает в данное время за техническое обслуживание и текущее содержание общего имущества многоквартирного дома	☐
13) В договоре управления между собственниками и управляющей компанией цена жилищной услуги зависит от:	
а). Желания управляющей организации	☐
б). Решения собственников	☐
в). Тарифов государства	☐
14) В договоре управления между собственниками и управляющей компанией цена коммунальной услуги зависит от:	
а). Желания управляющей организации	☐
б). Решения собственников	☐
в). Тарифов государства	☐
15) Договор управления можно считать недействительным, если в нем нет:	
а). Перечня общего имущества собственников данного многоквартирного дома	☐

б). Перечня услуг и работ с указанием периодичности и цены	☐
в). а) и б)	☐
16) Стоимость текущего ремонта общего имущества МКД рассчитывается, исходя из:	
а). Перечня общего имущества собственников данного многоквартирного дома	☐
б). Акта сезонного осмотра общего имущества собственников данного многоквартирного дома	☐
в). а) и б)	☐
17) Совету дома при анализе в отчетности управляющей организации результатов по содержанию дома особое внимание следует уделить таким статьям:	
а). Переплата /заложенность собственников по оплате на начало и конец периода.	☐
б). Остаток денежных средств на счете дома на начало периода.	☐
в). Суммы, показанные, как фактические затраты за отчетный период.	☐
г). Суммы, оплаченные третьим организациям (подрядчикам) за выполненные работы.	☐
д). Информацию о зарплате дворников в данной управляющей организации.	☐
е). Информацию о затратах на связь и транспорт в целом в данной управляющей организации.	☐
ж). в), г), д) е)	☐
з). все ответы с а) до е) верные	☐
и). а), б), в), г)	☐
к). все ответы с а) до е) неверные	☐
18) Совет многоквартирного дома создается:	
а). Собственниками помещений в данном доме	☐
б). Всеми жителями данного дома	☐
в). а) и б)	☐
19) Для того, чтобы многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта в рамках новой системы капитальных ремонтов (глава 9 ЖК РФ) решение общего собрания собственников данного дома:	
а). Нужно в обязательном порядке	☐
б). Не нужно	☐
в). Не нужно, но лучше, чтобы оно было	☐
20) Товарищество собственников жилья - это:	
а). практически, то же самое, что совет многоквартирного дома, только зарегистрированное	☐
б). практически, то же самое, что и управляющая компания, только свое	☐
в). оба ответа а) и б) - неверные	☐
Спасибо за участие в программе !	

Таблица 7
Ключ к заключительному тестированию

Номер вопроса	Правильный ответ	Количество очков при правильном ответе
1	б)	6
2	б)	6
3	а)	15
4	в)	10
5	б)	6
6	б)	6
7	а)	10
8	в)	10
9	а)	15
10	в)	6

Номер вопроса	Правильный ответ	Количество очков при правильном ответе
11	а)	10
12	в)	10
13	б)	6
14	в)	6
15	в)	6
16	в)	10
17	и)	15
18	а)	6
19	а)	15
20	в)	6

11. Глоссарий

Аварийная ситуация – ситуация, когда произошла авария и возможен дальнейший ход ее развития

Аварийное обслуживание здания – комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для безопасности и жизнеобеспечения жителей.

Благоустройство многоквартирного дома – комплекс работ по созданию и поддержанию благоприятных, культурных и комфортных условий жизни.

Внутридомовая инженерная сеть - комплекс всех внутридомовых инженерных систем дома

Внутридомовая инженерная система – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальной услуги и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

Дебиторская задолженность - сумма долгов, причитающихся предприятию, фирме, компании со стороны других предприятий, фирм, а также граждан, являющихся их должниками, дебиторами. Д.З. характеризует отвлечение средств из оборота данного предприятия и использование их дебиторами. В хозяйственной практике различают нормальную и просроченную Д.З. Своевременное взыскание Д.З. - одно из важных условий обеспечения прочного финансового состояния предприятия. Д.З., которая не погашена в установленный срок, переходит в разряд т.н. сомнительных долгов. По сомнительным долгам создаются резервы на основании результатов проводимой в конце отчетного года инвентаризации Д.З. предприятия.

Дезинсекция – система организационных, санитарно - технических, санитарно-гигиенических и истребительных мероприятий для уничтожения насекомых, включая переносчиков возбудителей инфекционных заболеваний человека

Дератизация – приводящаяся для обеспечения санитарно - эпидемиологического благополучия населения система организационных, санитарно - технических, санитарно-гигиенических и истребительных мероприятий для регулирования численности грызунов

Диспетчерское обслуживание здания – комплекс операций по приему, регистрации, учету заявок потребителей на оказание жилищно-коммунальных услуг и контролю их исполнения

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на частный, государственный, муниципальный

Жилищный фонд государственный - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации)

Жилищный фонд муниципальный - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям

Жилищный фонд частный - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам). Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами. К жилым помещениям относятся: а) жилые дома, части жилых домов; б) квартиры, части квартир; в) комнаты.

Капитальный ремонт – ремонт, в ходе которого производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей дома, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации здания с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии

Конструктивные элементы здания - части здания, имеющие определенное назначение и определяющие структуру здания (фундамент, стены, отдельные опоры, перекрытия, лестницы, перегородки, полы, крыши, окна, двери и др.). По назначению все конструктивные элементы подразделяют на несущие (фундаменты, опоры, стены, перекрытия) и ограждающие (внутренние стены, покрытия, полы, перегородки, двери), а некоторые из них выполняют обе функции. Все нагрузки, возникающие в здании, воспринимают несущие элементы, а ограждающие отделяют помещения здания друг от друга и от внешнего пространства.

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих

самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме – поддержание состояния, соответствующего требованиям нормативно-правовых актов, как то: технических регламентов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и норм, гигиенических нормативов, стандартов и иных документов

Наниматель по договору найма жилого помещения – нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. 2. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами статьи 679 настоящего Кодекса. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и такими гражданами определяются законом. 3. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

Несущие конструкции – строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

Общая площадь жилого помещения – сумма площадей всех частей этого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, исключая площади балконов, лоджий, веранд и террас.

Общее имущество многоквартирного дома (состав) – в состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения, которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме – это лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или иное оборудование, а также: крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, расположенные на земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства дома (например, детская площадка)

Общее собрание – высший орган управления многоквартирным домом.

Объекты управления в многоквартирном доме – помещения, принадлежащие собственникам; общее имущество собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию.

Первичная техническая инвентаризация – первичной технической инвентаризации подлежат все объекты недвижимости, техническая инвентаризация которых ранее не проводилась. По ее результатам на каждый объект учета (законченные строительством и принятые в эксплуатацию жилые и нежилые здания) оформляется технический паспорт и присваивается инвентарный номер. Технический паспорт является документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства.

Перепланировка жилого помещения – изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения

Подготовка дома к сезонной эксплуатации – часть работ в составе технического обслуживания дома.

Ремонт – комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности объекта и восстановлению ресурса изделия или его составных частей.

Ремонт многоквартирного дома – восстановление работоспособности конструктивных элементов здания и его внутридомовых сетей и инженерного оборудования. Существуют текущий и капитальный ремонт.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы) или индивидуальный предприниматель, которые продают коммунальные ресурсы потребителям

Риск – случайности или опасности, которые носят возможный, но не неизбежный характер и могут являться причинами убытков

Санитарное содержание многоквартирного дома – комплекс работ по созданию и поддержанию здоровых условий жизни, обеспечению санитарно-гигиенических требований, профилактике заболеваний и эпидемий

(например, уборка мест общего пользования; уборка придомовой территории; дезинфекция, дезинсекция, дератизация)

Собственник помещений в многоквартирном доме – гражданин или юридическое лицо, у которого возникло право собственности на недвижимое имущество

Содержание многоквартирных домов – комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома, включает в себя техническую эксплуатацию и санитарное содержание, а также действия по управлению домом для их обеспечения

Способы управления многоквартирным домом – различают 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

Текущий ремонт – ремонт, в ходе которого выполняются строительные и инженерно-технические работы по устранению неисправностей для того, чтобы поддерживать установленные эксплуатационные показатели

Техническая эксплуатация зданий – использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации. Техническая эксплуатация многоквартирного дома включает техническое обслуживание дома и ремонты строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Технические осмотры – текущий контроль технического состояния дома и готовности его к работе в зависимости от сезона

Технический план объекта недвижимости – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер

Техническое обслуживание многоквартирных домов – поддержание работоспособности конструктивных элементов здания и его внутридомовых сетей и инженерного оборудования. Регулярный процесс, представляющий

собой комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов и внутридомовых сетей здания, поддержанию заданных параметров режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств. Включает: технические осмотры, техническое содержание дома, аварийно-ремонтное обслуживание

Техническое содержание дома – текущая и периодическая наладка и регулирование инженерных систем дома, текущие мелкие работы по поддержанию дома в состоянии работоспособности, подготовка дома к сезонной эксплуатации, мелкие работы по благоустройству

Управление многоквартирным домом – деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по обеспечению содержания дома, его коммунального обслуживания, выполнения действий, способствующих достижению целей собственников в отношении дома, как объекта собственности

Управляющая организация – организация, уполномоченная собственником жилищного фонда управлять жилищным фондом. Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным кодексом РФ, другими нормативными актами жилищного законодательства.