



# Нормативные и правовые основы управления ЖКК

ПРЕЗЕНТАЦИЮ ВЫПОЛНИЛИ СТУДЕНТЫ ГРУППЫ ГМУЗ-4

АТРОШЕНКО ВАСИЛИЙ

БАШИРОВ ЛЕНАР

# ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

- ▶ Источники нормативно-правового регулирования ЖКК можно подразделить на две большие группы:
  - ▶ 1) законы Российской Федерации и принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;
  - ▶ 2) законы и другие нормативные акты, принятые субъектами Федерации.
- 
- ▶ В целом, основу правового регулирования рассматриваемой сферы составляют:
  - ▶ Конституция Российской Федерации
  - ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
  - ▶ Жилищный кодекс Российской Федерации



# Законодательные акты жилищного фонда

Таблица 1

## Законодательные и нормативно-правовые акты, регулирующие сферу управления жилищным фондом

№ п/п	Наименование	Содержание
1	Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»	Определяет правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации
2	Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»	Устанавливает порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом для случая, если собственники помещений в многоквартирном доме не смогли определиться со способом управления
3	Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»	Устанавливает требования к надлежащему содержанию общего имущества в МКД, а также 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 МКД ненадлежащего качества
4	Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»	Устанавливает требования к составу информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами
5	Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»)	Устанавливает минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также правила их оказания
6	Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»	Установлены стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

Источник: Составлено автором

# Законодательные акты коммунальных услуг

Таблица 2

## Законодательные и нормативно-правовое регулирование сферы предоставления коммунальных услуг

№ п/п	Наименование	Содержание
1	Постановление Правительства Российской Федерации от 10.02.1997 № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов»	Регулирует отношения между потребителями и исполнителями в сфере оказания услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов
2	Федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»	Определяет правовые, экономические и организационные основы отношений в области газоснабжения в Российской Федерации
3	Федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»	Устанавливает правовые основы экономических отношений в сфере электроэнергетики, определяет полномочия органов государственной власти на регулирование этих отношений, основные права и обязанности субъектов электроэнергетики при осуществлении деятельности в сфере электроэнергетики и потребителей электрической энергии
4	Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»	Устанавливает основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на услуги организаций коммунального комплекса
5	Постановление Правительства РФ от 26 февраля 2004 г. № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации»	Определяет основные принципы и методы регулирования тарифов (цен) на электрическую и тепловую энергию и на соответствующие услуги
6	Постановление Правительства РФ от 14 июля 2008 г. № 520 «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса»	Определяют принципы и методы регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предельных индексов максимально и минимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса и т. п.
7	Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	Регулирует отношения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности
8	Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении»	Устанавливает правовые основы экономических отношений, возникающих в связи с производством, передачей, потреблением тепловой энергии, тепловой мощности, теплоносителя с использованием систем теплоснабжения, созданием, функционированием и развитием таких систем, а также определяет полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления поселений, городских округов по регулированию и контролю в сфере теплоснабжения, права и обязанности потребителей тепловой энергии, теплоснабжающих организаций, теплосетевых организаций
9	Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»	Регулирует отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и т. д.

Источник: Составлено автором

# Типичные нарушения законодательства

Таблица 3

## Типичные нарушения законодательства в сфере функционирования жилищно-коммунального комплекса

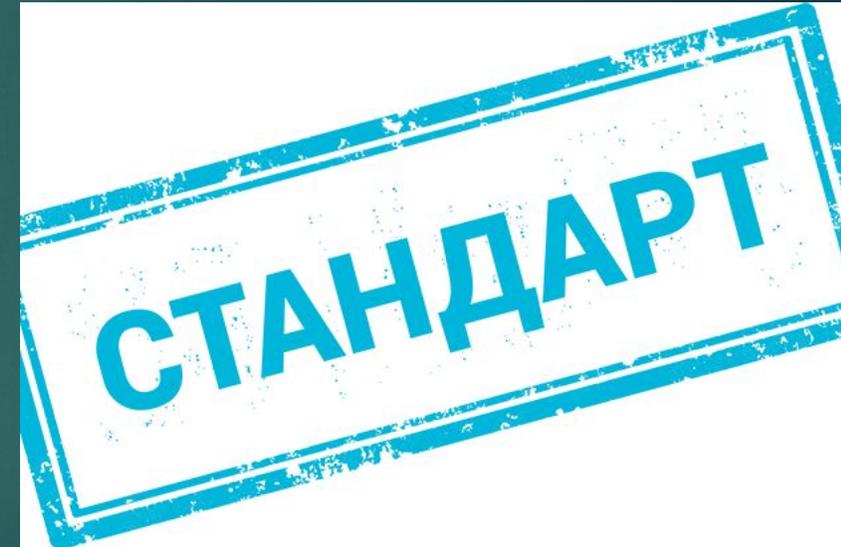
<i>Нарушения законодательства в жилищной сфере</i>	<i>Нарушение законодательства в коммунальной сфере</i>
Отсутствие должного контроля за качеством и сроками выполнения подрядными организациями работ по капитальному ремонту многоквартирных домов	Преднамеренное банкротство коммунальных организаций
Приемки должностными лицами выполненных подрядчиками работ и ввода в эксплуатацию жилых домов, которые фактически непригодны для проживания	Принятие органами местного самоуправления решений об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг и установлении тарифов вне предоставленной законом компетенции
Длительное невключение аварийных жилых домов в адресные программы, необоснованных отказов гражданам в предоставлении жилья	Незаконное прекращение электро-, водо- и теплоснабжения жилых помещений и социальных учреждений
Нарушения при производстве работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с привлечением средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Ненадлежащее исполнения органами государственной власти и местного самоуправления своих обязанностей по переселению граждан из аварийного жилья	Ненадлежащая реализация органами местного самоуправления своих полномочий в сфере газо-, тепло-, электро- и водоснабжения населения
Несоответствия объемов и стоимости выполненных работ, указанным в контрактах, проектной документации, актах приемки выполненных работ	Ненадлежащее содержание и эксплуатацию объектов коммунальной инфраструктуры, электроэнергетики, систем газо- и теплоснабжения многоквартирных домов
	Несоблюдение законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности в области производства товаров (оказания услуг) организациями коммунального комплекса, тепло-, газо-, электроснабжения и предоставления коммунальных услуг
<ul style="list-style-type: none"> <li>— незаконное использование бюджетных средств, в том числе Фонда содействия реформированию ЖКХ, поступающих на реализацию адресных программ переселения граждан из ветхого и аварийного жилья;</li> <li>— криминальное посягательство на денежные средства, уплаченные гражданами за жилищно-коммунальные услуги;</li> <li>— хищение в сфере ЖКХ путем оплаты фактически невыполненных работ либо их двойной оплаты;</li> <li>— ненадлежащий контроль за целевым расходованием средств на реформирование ЖКХ со стороны уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации;</li> <li>— нарушение законодательства при подготовке объектов ЖКХ к отопительному периоду</li> </ul>	

*Источник:* Составлено автором на основе данных официального сайта Генеральной прокуратуры Российской Федерации.

Режим доступа: <http://genproc.gov.ru>

# Стандарты

- ▶ Стандарты предоставления жилищных услуг включают перечень, объём и периодичность работ по содержанию и ремонту мест общего пользования жилого дома и придомовой территории. В зависимости от объёма работ, их периодичности и используемых при этом оборудования и материалов, стандарты подразделяются на:
  - ▶ 1. Минимальный стандарт (стандарт безопасного проживания);
  - ▶ 2. Удовлетворительный стандарт (стандарт удовлетворительного обслуживания);
  - ▶ 3. Базовый (оптимальный) стандарт;
  - ▶ 4. Повышенный стандарт (стандарт комфортного проживания)



# Место жилищного права в системе

- ▶ Жилищное право не является самостоятельной отраслью наравне с такими отраслями, как конституционное, административное, гражданское, трудовое, семейное, земельное право. Будучи связаны между собой тем, что обслуживают специфические (жилищные) отношения, существующие и развивающиеся по поводу особого материального объекта - жилища, жилищно-правовые нормы образуют особую, вторичную, комплексную отрасль права (правовой комплекс, правовую общность), развивающуюся по своим внутренним закономерностям.



# Вопросы

- ▶ 1. Основной нормативно – правовой акт, который регулирует ЖКК
- ▶ 2. 4 типа стандартов в жилищном комплексе
- ▶ 3. Является ли жилищное право отдельной отраслью права?