

Курсы повышения квалификации

Щепина С.В.

Жилищно-коммунальные услуги

Услуги в жилищной сфере:

- Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, включая управление, содержание, текущий и капитальный ремонт



Полномочия
собственников
многоквартирного дома

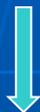
Коммунальные услуги:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение (включая завоз твердого топлива);
- водоотведение;



Полномочия органов
местного самоуправления
в организации подачи
ресурса

В соответствии с ЖК РФ определены четкие границы полномочий органов местного самоуправления и собственников в многоквартирном доме



Орган местного самоуправления

Выступает в 2-х лицах:

- орган публичной власти с полномочиями, определенными Федеральным законом № 131-ФЗ
- как один из собственников в многоквартирном доме, не имеющий преимуществ перед другими собственниками, с одинаковыми правами и обязанностями



Собственник многоквартирного дома

ЖК РФ обязывает собственника содержать не только свою квартиру, но и общее имущество в многоквартирном доме, а также оплачивать расходы за услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доли собственности

Вопросы местного значения

Поселение.

Организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;

Муниципальный район

Организация в границах муниципального района электро- и газоснабжения поселений;

Городской округ

Организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;

Принятие ЖК
РФ

```
graph TD; A[Принятие ЖК РФ] --> B[Появление права собственности выбирать способ управления];
```

Появление
права
собственников
выбирать
способ
управления

Выбор способа управления многоквартирным ДОМОМ

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом
- управление управляющей организацией

Доля в общем имуществе

- **Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассчитывается по следующей формуле:**

$$D = \frac{S \text{ (помещения собственника)}}{S \text{ (всех помещений в многоквартирном доме)}},$$

- где S (помещения собственника) - общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащего конкретному собственнику;
- S (всех помещений в многоквартирном доме) - общая

Существенные условия договора управления МКД

- **состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;**
- **перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в т. ч. по предотвращению и ликвидации аварий, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает управляющая организация;**
- **порядок определения цены договора и составляющей ее платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы собственниками помещений в многоквартирном доме;**
- **порядок осуществления контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления.**



МКД

Выберете нас
и все будет
хорошо

Управляющие организации



Структура платежей граждан

После 1 марта 2005 года

Для нанимателя жилого помещения

- Плата за пользование жилым помещением (плата за наем);
- Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- Плата за коммунальные услуги.

Структура платежей граждан

После 1 марта 2005 года

Для собственника помещения

- Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Плата за коммунальные услуги.

Система управления МКД должна создать предпосылки для конкурентной борьбы на трех уровнях

На уровне города

Управляющие организации и ТСЖ

На уровне Управляющей Организации и ТСЖ (ЖСК)

ИП по типу «Хозяин дома»

Подрядчики По видам работ



