

# **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



