



ГУП АКАДЕМИЯ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
им. К.Д. ПАМФИЛОВА

---

БИБЛИОТЕКА ЭФФЕКТИВНОГО МЕНЕДЖМЕНТА В ЖКХ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО  
УПРАВЛЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ СОБСТВЕННОСТИ  
ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ В УСЛОВИЯХ ПЕРЕХОДА НА  
РЫНОЧНЫЕ МЕТОДЫ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ**

**МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ**

Под редакцией  
**ПИВОВАРОВА В.Ф.**

ДИРЕКТОРА АКАДЕМИИ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА, АКАДЕМИКА,  
ДОКТОРА ТЕХНИЧЕСКИХ НАУК

МОСКВА

4-й филиал Воениздата

2003

Важнейшим результатом проводимой реформы ЖКХ явилось изменение структуры собственности муниципального фонда, что в свою очередь определило проблему его управления и обслуживания, в связи с чем появилась возможность свободного выбора организационно-правовых форм и структур управления.

Выбор наилучших систем управления сложен и может решиться лишь на основе оценки и сравнения эффективности различных вариантов, совершенствования структуры собственности на жилье и другие жилищно-коммунальные объекты, в том числе путем развития системы самоуправления в жилищной сфере. Важным направлением реформирования ЖКХ выступает формирование кондоминиумов, как единых имущественных комплексов, и создание товариществ собственников жилья для управления ими, привлечение жителей к самоуправлению.

В условиях реформирования жилищно-коммунальной сферы принципиальное значение имеет повышение роли собственников жилья, выступающих в роли заказчика на предоставление жилищно-коммунальных услуг, и их участие в управлении комплексами недвижимого имущества, развитие конкуренции в системе управления и обслуживания жилищного фонда.

Поэтому необходимо, в этой связи, осуществлять целенаправленную политику, обеспечивающую создание благоприятных условий для усиления роли

общественных организаций жителей, ассоциаций ТСЖ по их участию с целью повышения эффективности управления жилищным фондом.

Предлагаемое Вашему вниманию методическое пособие написано в поиске путей и методов реформирования ЖКХ. Авторы убеждены, что данное методическое пособие поможет новым управляющим ТСЖ перейти к профессиональному управлению жилищным фондом.

**АВТОРЫ:**

*Гридасов С.Ю.* - заместитель директора ФЦР ЖКХ Академии коммунального хозяйства, аспирант;

*Кузнецов С.В.* - аспирант Академии коммунального хозяйства;

*Шефель О.М.* - директор федерального центра реформирования ЖКХ Академии коммунального хозяйства, аспирант.

# **I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

## **1.1 ВВЕДЕНИЕ**

Население в большинстве своём не одобряет жилищно-коммунальную реформу. Многие не знают что такое реформа, но уверены, что это связано с повышением тарифов, а динамика улучшений пока видна только специалистам. Однако жилищно-коммунальная реформа в стране необходима, она не придумана, а подсказана самой жизнью.

Одним из направлений жилищно-коммунальной реформы, причём одним из наиболее наиважнейших является внедрение новых форм управления в жилищной сфере. Проблема эффективного управления недвижимым имуществом решалась бы и без проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства, просто она придала этому процессу большее ускорение и значимость.

В результате приватизации жители городских квартир стали владельцами недвижимости. Бывшему нанимателю отдали жилплощадь в собственность. Однако за годы Советской власти потребительское отношение к общественной собственности стало привычным для всех. У населения сложилась определённая психология - государство должно содержать дом, так вот пусть и содержит.

Сегодняшнее неудовлетворительное состояние жилищного фонда - следствие системы управления жилищно-коммунальным комплексом в те годы - недофинансирование, потребительское отношение жителей, а также не

совершенное профессиональное управление и эксплуатация. В рыночных отношениях необходимость реализации новых форм управления в жилищном секторе обусловлена развитием процессов приватизации и становления рынка жилья, формированием условий для появления новых собственников недвижимости в многоквартирных домах.

Очевидно, если люди стали собственниками квартир в результате приватизации или покупки за свои собственные средства, то они как никто другой заинтересованы в эффективном использовании общего имущества, обеспечении условий для безопасного проживания, поддержании на требуемом уровне технического и санитарного состояния здания.

Сегодня каждый проживающий внешне знаком со своим домом и представляет планировку своей квартиры. Все знают названия основных элементов здания и знают, для чего необходимы электричество, тепло, водопровод, канализация и прочие удобства, имеющиеся в доме. Все умеют пользоваться установленным оборудованием, но практически никто не задумывался, как устроен их дом в целом, как работают его системы, от чего зависит комфорт проживания в нём.

В этом и не было необходимости: дома практически полностью содержались за счёт государства и все проблемы, связанные с обеспечением комфортного (по требованиям тех лет) проживания в квартире решались с помощью жилищно-эксплуатационных контор, квартирная плата и плата за коммунальные услуги были минимальными. Организации, предоставляющие жилищные и коммунальные услуги финансировались из бюджета.

Иное дело сейчас - когда во все отрасли народного хозяйства пришло время рыночных отношений, возникла необходимость реализации новых форм управления в жилищном секторе, ведь владение собственностью налагает на собственника не только права, но и обязанности. Многие, став собственниками квартир в результате приватизации, обрели капитал в виде недвижимости, и это наложило на них обязанность не только поддерживать первоначальный уровень её рыночной стоимости, но и по мере возможности, её повышение, используя при этом все меры по уменьшению затрат на обслуживание и предоставление коммунальных услуг.

После вступления в мае 1996 года в действие «Закона о товариществах собственников жилья» начала создаваться нормативная база для объединения собственников и реализации современных методов управления общим имуществом.

Для объединения усилий по сохранению своего имущества есть множество вариантов. Один из них - это объединение жителей в товарищества собственников жилья, которое на сегодняшний день является одним из наиболее приемлемых путей защиты их прав, возможности влияния на стоимость и качество

предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и позволяет создать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по управлению, эксплуатации и обслуживанию жилищного фонда.

Кроме того, товарищества собственников жилья получают реальную возможность самостоятельно решать вопросы управления, организации обслуживания и эксплуатации жилого дома, а, следовательно, и определять порядок расходования средств, датируемых в установленном порядке из бюджета и средств ТСЖ, предназначенных на эксплуатацию зданий.

Правовой статус товариществ определяет ответственность совместного управления единым земельно-имущественным комплексом (кондоминиумом) и является важнейшим условием в создании и функционировании жилищного рынка.

Любую реформу следует начинать с установления порядка, в частности, по упорядочению отношений в коммунальном хозяйстве, поэтому сегодня у новых собственников возникла необходимость в поиске оптимальной схемы управления многоквартирными домами и регулирования правовых отношений между владельцами общего имущества.

Владение любой недвижимостью подразумевает наличие определённых прав и обязанностей по отношению к этой недвижимости. Права включают возможность продать, завещать, сдать в аренду. Первейшая обязанность - управлять собственностью, а это, значит, определять, как будет содержаться недвижимость, и сколько это будет стоить собственнику. Знание основ устройства дома, принципов работы его инженерной начинки даёт возможность повысить эффективность его эксплуатации, т.е. улучшить условия при сокращении расходов.

Принятие большого количества законов и постановлений, как на федеральном, так и на местном уровне позволило не только наделить население жилищным капиталом через механизм приватизации муниципального жилья, но создать правовую основу для кардинальных изменений в структуре собственности на жильё, определило права горожан и их объединений на участие в управлении жилищным фондом.

В настоящее время есть все предпосылки не только для создания ТСЖ, но и для организации профессионального управления жилищным фондом находящегося в собственности товарищества. Создание и совершенствование механизма по управлению недвижимостью в частном секторе является основным определяющим фактором для успеха перехода в жилищной сфере от общественной - к частной собственности.

## 1.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Земельно-имущественный комплекс** - совокупность объектов недвижимости, объединённых одной общей территорией.

**Кондоминиум** - единый комплекс недвижимого имущества. Он включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенное на нём здание. А также иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности.

**Общее имущество в кондоминиуме** - находящееся в общей долевой собственности домовладельцев или инвесторов (застройщиков) и обслуживающее более одного лица, не являющегося частным. Неделимое имущество, том числе:

- земельный участок в установленных границах с пешеходными и транспортными дорогами, элементами озеленения и благоустройства;
- помещений для коммерческих и некоммерческих целей;
- межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые шахты и иные шахты;
- коридоры, чердачные помещения, крыши, технические этажи, подвалы, ограждающие несущие и несущие конструкции;
- механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- иные объекты, предназначенные для строительства, обслуживания, эксплуатации кондоминиума или служащие для его использования;
- а также - необходимая для строительства или эксплуатации кондоминиума документация.

**Частное имущество в кондоминиуме** - находящееся в частной, государственной, муниципальной, и иной формах собственности домовладельцев помещения и иные объекты недвижимости, предназначенные для жилых, нежилых и иных целей, входящих в состав кондоминиума.

**Домовладение** - не являющийся кондоминиумом земельно-имущественный комплекс, предназначенный для жилых и иных целей.

**Помещение** - единица комплекса недвижимого имущества. Часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости. Единица в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а так же Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

**Этаж подвальный** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки более чем на 1/2 высоты помещения, свободный от инженерных коммуникаций, кроме нагревательных приборов и сетей. Основание - технический паспорт.

**Этаж технический** - этаж для размещения инженерного оборудования и коммуникаций; может размещаться в нижней части (техническое подполье), верхний (технический чердак) или в средней части здания.

**Коллективная собственность** - принадлежность имущества одновременно нескольким независимым субъектам права (отличать от собственности юридического лица) с определением долей каждого из них (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность).

**Земельный участок в установленных границах** - участок земли, имеющий в соответствии с действующим законодательством или установленные городской администрацией целевое назначение, свойства, обременения, сервитута, размеры, а также границы по отношению к окружающим его другим смежным земельным участкам и объектам, расположенным на них.

**Техническое обслуживание** - выполнение работ по эксплуатации, текущему ремонту, санитарному обслуживанию строения, оборудования, территории.

**Коммунальные услуги** - водоснабжение и водоотведение, подача электрической и тепловой энергии (отопление, горячее водоснабжение), газа, вывоз бытовых отходов.

**Прочие услуги** - радио, телефон, телевизионная антенна, услуги консьержек и садовников, установка и эксплуатация домофонов, охранной сигнализации и т.п.

**Земельные платежи** - плата за землю в форме земельного налога или арендной платы в зависимости от права пользования земельным участком.

**Товарищество собственников жилья (ТСЖ)** - некоммерческая организация, созданная домовладельцами в кондоминиуме на объектах существующей



застройки, в целях совместного управления кондоминиумом, обеспечения его обслуживания и эксплуатации.

**Домовладелец** - собственник помещения в комплексе недвижимого имущества - кондоминиуме, он же участник долевой собственности на общее имущество.

**Доля участия** - установленная доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объёме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае - долю голосов на общем собрании домовладельцев и членов товарищества собственников жилья.

**Общее имущество** - части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе (находятся в общей долевой собственности собственников помещений - домовладельцев).

**Правление** - орган, управляющий каким-либо учреждением, организацией.

Правление товарищества - его исполнительный основной орган, избираемый на срок не более двух лет из членов товарищества и подотчётный общему собранию. Действует от имени и в интересах товарищества.

**Управляющий** - в товариществе собственников жилья наёмное лицо, управляющее кондоминиумом, выполняющее от имени товарищества функции заказчика для обслуживания и эффективного функционирования кондоминиума. Пользуется для исполнения своих обязанностей лицензией на управление кондоминиумом. Управляющий должен обладать лицензией на право управления кондоминиумом.

**Учёт на балансе** - ведение бухгалтерской документации о наличии основных фондов, переданных в управление и полное хозяйственное ведение.

**Управление коллективной собственностью, общей совместной и общей долевой собственностью** - управление и распоряжение имуществом по соглашению всех собственников (ст. 3 п. 2 Закона РФ «О собственности РФ»). Границы прав по управлению и распоряжению имуществом, находящимся в общей собственности, определяются в конкретном соглашении между собственниками и зависят от того, какой объём прав и обязанностей собственники согласны передать третьему лицу. В случае управления домом товарищества собственников помещений, объём прав по управлению определяется в Учредительном договоре товарищества. В кондоминиумах в коллективной (общей совместной или общей долевой) собственности находятся межквартирные лестницы, лифты, коридоры, крыши, технические подвалы и другие места общего пользования, внеквартирное инженерное оборудование и придомовые территории.

**Право хозяйственного ведения** - государственное или унитарное муниципальное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с Гражданским Кодексом (статья 294 ГК).

**Права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении** - собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает руководителя предприятия - директора, осуществляет контроль над использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной (складочный капитал) хозяйственных обществ или товариществ или иным способом распоряжаться, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами (295 статья ГК).

**Право оперативного управления** - казенное предприятие, а также учреждение в отношении закреплённого за ним имущества осуществляет в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им.

**Приобретение и прекращение права хозяйственного ведения или права оперативного управления имуществом**, - в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решениями собственника (статья 299).

**Доверительное управление имуществом** - передача одной стороны - учредителем управления - другой - доверительному управляющему - на определённый срок имущества в доверительное управление (траст), которое осуществляется в интересах учредителя управления или указанного им лица - выгодоприобретателя.



# **II. МОДЕЛЬ ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ПЕРЕХОДУ К ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ СОБСТВЕННОСТЬЮ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ**

## **2.1 КОНДОМИНИУМ - РАЗЛИЧНЫЕ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ**

В федеральном законе «О товариществах собственников жилья» кондоминиум определяется как единый комплекс недвижимого имущества. Данное определение чётко указывает на существенные признаки понятия кондоминиум:

1. Комплекс недвижимого имущества;
2. Состоит из нескольких частей - минимум двух, находящихся в разных формах собственности: например, частная и общая долевая, или муниципальная и общая долевая или т.п.;
3. Всегда включает в себя земельный участок - без земли нет кондоминиума;
4. Включает в себя либо жилое здание, либо объекты недвижимости;
5. Отдельные части кондоминиума могут быть предназначены как для жилых, так и нежилых целей.

Домовладельцы в целях реализации своих прав по владению, использованию и распоряжению общим имуществом в кондоминиуме могут образовывать товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Собственники жилья, объединённые в товарищество, лучше, чем кто-либо другой, позаботятся о состоянии и эксплуатации своего имущества, они больше кого-либо заинтересованы в наиболее выгодном использовании подвалов, чердаков, других помещений, придомовых земельных участков, а также в том, чтобы все

собственники выполняли правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, придомовыми территориями.

Основная цель образования ТСЖ - обеспечение эффективного совместного управления использованием общего имущества, входящего в состав кондоминиума.

Сегодня наиболее распространенными формами управления жилищным фондом являются:

- государственные унитарные предприятия Дирекция Единого Заказчика, выступающие от лица (муниципального) собственника заказчиком, заключая договора с подрядными организациями и поставщиками жилищных и коммунальных услуг;
- некоммерческие организации - ЖСК, ЖК, и т.п., занимающиеся эксплуатацией, ремонтом, обслуживанием собственных домов и собственных коммуникаций без специальных договоров с кем бы то ни было. Так как объекты, обслуживаемые в жилых домах - крыши, лестничные клетки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры и технические этажи, подвалы и т.п., - принадлежат кооперативу, как юридическому лицу. А не лицам, проживающим в доме;
- специализированные некоммерческие организации, имеющие право зарабатывать средства для совместного управления, эксплуатации, ремонта, приращения земельно-имущественного комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжаться общим имуществом - товарищества собственников жилья (ТСЖ) и товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме (ТСЖ ВСК).

Многие считают, что задача ТСЖ - исполнение функций эксплуатирующей организации, обеспечивающей нормальное проживание граждан, хотя основные задачи, возлагаемые на товарищества собственников жилья, выглядят так:

- эффективное совместное использование общего имущества;
- обеспечение предоставления домовладельцам жилищно-коммунальных услуг;
- поддержание технического и санитарного состояния здания в соответствии с Нормами и Правилами;
- поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и по мере возможности, его повышение;
- предоставление домовладельцам условий безопасного и удобного проживания;
- минимизация затрат на обслуживание и коммунальные услуги;

- получение, дополнительного финансирования за счёт хозяйственной деятельности;
- оказание жильцам дополнительных услуг;
- предоставление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами;
- совместный контроль над соблюдением норм общежития.

Как видно, это не только эксплуатация, но и управление, поэтому цели, которые объединяют домовладельцев в товарищества собственников жилья можно условно разделить на две группы.

*Первая группа* - включает в себя согласование прав домовладельцев как собственников общего имущества в кондоминиуме.

*Вторая группа* целей - связана с осуществлением управления кондоминиумом, хозяйственно-эксплуатационной деятельности товарищества и распределением издержек по возмещению затрат среди владельцев по содержанию недвижимости и членов их семей.

Очевидно, что пути достижения целей и задач будут во многом зависеть от качества управления ТСЖ и его финансовых возможностей.

Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в уставе ТСЖ, причём деятельность товарищества, как некоммерческой организации, не должна иметь основной целью извлечение прибыли, поэтому основные виды деятельности товарищества это:

- управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- сдача в аренду, в наём, либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящего в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и его улучшения.

При этом помещения, (как жилые, так и не жилые), принадлежащие товариществу могут управляться и обслуживаться как своими силами, так и силами других организаций (внутреннее и внешнее управление).

В первом случае в товариществе (ТСЖ) по трудовому договору работают граждане: управляющий, бухгалтер, экономист, техник. А также слесари,

электрики, уборщицы, дворники и т.п. Они занимаются управлением и обслуживанием жилых помещений и помещений, к ним прилегающим, а также придомовых территорий.

Во втором случае ТСЖ заключает договор с управляющей организацией на обслуживание жилого дома, тем самым, передавая функции управления внешней управляющей компании, оставив за собой только контролирующие функции собственника.

Для обеспечения эксплуатации жилого многоквартирного дома, пользования квартирами и общим домовым имуществом жилого дома домовладельцы в праве самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом.

Причём решение домовладельцами должно приниматься добровольно и самостоятельно, без каких-либо властных предписаний относительно конкретного способа управления, исходящих от органов государственной власти или органов местного самоуправления. Однако вопрос не в том, чтобы ТСЖ просто взяли на себя функции существующих ДЕЗов и РЭУ, а в том, чтобы обеспечить комфортное проживание в кондоминиуме и управлять финансовыми потоками товарищества.

Закон предусматривает несколько основных способов управления кондоминиумом и может осуществляться путём:

1. Непосредственного управления домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев. В случаях, когда кондоминиум включает в себя не более четырёх помещений, принадлежащих двум, трём или четырём различным домовладельцам.
2. Объединения домовладельцев в товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом, либо для следующей передачи по договору части или всех функций по управлению ТСЖ уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю (управляющему - имеющему лицензию).
3. Передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом Управляющей компании, имеющей соответствующие лицензии, для обеспечения управления, эксплуатации и обеспечения поставки жилищно-коммунальных услуг.
4. Передачи в доверительное управление. Собственники вправе самостоятельно избрать любой способ

управления. Они вправе управлять самостоятельно, заключить договор с управляющей компанией (внешнее управление), передать управление ТСЖ в доверительное управление.

Согласно законодательству, неизбрание собственниками в кондоминиуме способа управления в течение месяца означает, что право избрания внешней управляющей компании перешло к органам исполнительной местной власти, которая сама, без учёта мнения собственников, определит эту компанию". В тоже время, способ управления кондоминиумом может быть изменён в любое время по решению домовладельцев.

Неизбрание домовладельцами в течение шести месяцев способа управления кондоминиумом, в котором более 50 процентов площади помещений находится в частной собственности, влечёт наложение штрафа на домовладельцев - граждан и организации, а также на должностных лиц, уполномоченных представлять интересы собственника в кондоминиуме.

Что означает непосредственное управление? Прежде всего, то, что домовладельцы по соглашению между собой должны обеспечить надлежащее техническое санитарное состояние общего имущества в кондоминиуме, а также соблюдать все требования законодательства, относящиеся к содержанию и эксплуатации жилищного фонда (ст. 144, 154, 155 Жилищного Кодекса), в том числе и налогообложения и финансовой отчётности. Отношения домовладельцев при таком способе управления с ресурсоснабжающими организациями могут оформляться индивидуально с каждым из них или уполномоченным этими домовладельцами лицом.

В случае принятия домовладельцами решения о передаче функций по профессиональному управлению внешней управляющей организации товарищество должно заключить гражданско-правовой договор с Управляющей компанией о передаче ей функций по управлению кондоминиумом. Для юридического закрепления данного способа управления требуется заключение хозяйственного договора, свидетельствующего о факте передачи функций по управлению, подписанного всеми домовладельцами, либо лицом, уполномоченным от лица домовладельцев.

Управляющая компания - это предприятие, которое осуществляет:

- хозяйственную деятельность по управлению кондоминиумом в интересах собственника;
- без доверенности представляет его интересы во всех инстанциях;
- заключает все договора на поставку жилищных и коммунальных услуг и обеспечивает контроль над их исполнением;
- собирает средства домовладельцев (собственников помещений и членов их семей) на обеспечение их коммунальными услугами, на содержание и эксплуатацию дома и обеспечивает их целевое использование;

- собирает средства собственников (арендаторов) нежилых помещений на содержание и эксплуатацию дома в размерах причитающихся им долей;
- получает бюджетные компенсации на эксплуатацию и ремонт кондоминиума, находящегося в собственности товарищества;
- обеспечивает организацию работ по содержанию, эксплуатации и ремонту жилищного фонда и придомовой территории, его благоустройству и санитарной очистке;
- производит паспортный и инвентарный учёт;
- зарабатывает средства эффективным управлением, вверенным ей имуществом с тем, чтобы снижать расходы домовладельцев и улучшать среду их обитания.

Другими словами, управляющая компания заключает договора с предприятиями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги, контролирует их количество и качество, обеспечивает техническое и санитарное обслуживание домовладения, управляет финансовыми потоками (капиталом), образующимися как в границах домовладения, так и за его пределами.

Существует так же такой вариант управления кондоминиумом, как передача имущества ТСЖ по договору доверительного управления.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского Кодекса, передача имущества в доверительное управление одна сторона (учредитель управления) передаёт другой стороне (доверительному управляющему) на определённый срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечёт перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

Договором могут быть предусмотрены ограничения в отношении отдельных действий по доверительному управлению. Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего.

Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их



совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.».

Договор доверительного управления имуществом - это особый договор по управлению имуществом собственника. Хотя по Гражданскому Кодексу доверительное управление и не достигает столь высокой степени доверительности, как в англо - американской системе права, тем не менее, значение личности участника договора, а также личности третьего лица - выгодоприобретателя для него достаточно велико.

Доверительное управление по данному договору необходимо отличать от «внутреннего» управления обществом, товариществом, унитарным предприятием, их директором, а также иными уставными органами. Доверительный управляющий хотя и имеет право распоряжения в той или иной степени имуществом таких организаций, но действует при этом от его имени. Никогда не принимает имущество, которым распоряжается на свой отдельный баланс, а если и несёт гражданско-правовую ответственность перед товариществом, то только в случаях, предусмотренных законом или договором (п. 3. ст. 53 Гражданского Кодекса).

Отсутствие непосредственного управления имуществом дочернего или зависимого общества, которое является обязательным признаком доверительного управления, позволяет отличать последнее и от «внешнего» управления.

Передача имущества в доверительное управление есть форма реализации собственником своих правомочий, представленных ему п. 4 ст. 209 Гражданского Кодекса. Именно собственник определяет цель учреждения доверительного управления, объём передаваемых правомочий, а также лицо, в интересах которого доверительный управляющий должен действовать.

Объектом доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу (ст. 1013 Гражданского Кодекса).

В доверительное управление может быть передано и государственное, и муниципальное, и частное имущество, которое ранее было передано на правах хозяйственного ведения или оперативного управления унитарному предприятию, до передачи его в доверительное управление оно должно утратить свой предыдущий правовой статус.

Согласно статье 1014 Гражданского Кодекса учредителем доверительного управления является собственник имущества, причём как единоличный собственник, так и обладатели имущества на праве общей или совместной собственности.

Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия. По общему правилу, передача имущества в доверительное управление - это передача его в руки профессионала.

Анализ деятельности товариществ собственников жилья по управлению кондоминиумом показал, что жители пока еще больше доверяют традиционной системе управления - передаче его в руки профессионалов, существующих ДЕЗ, либо Управляющих организаций негосударственной формы собственности, нежели самоуправления.

Одной из основных причин этого является, то, что управление жилищным фондом требует от них (домовладельцев) большого количества различных знаний, навыков и понятий. Для обеспечения правления ТСЖ полным набором необходимых знаний по управлению таким сложным комплексом, как многоэтажный жилой дом, необходимо регулярно проводить образовательные семинары.

Внешнее управление и эксплуатация жилищным фондом «точечным», сформированным на базе одного жилого дома кондоминиумом, где нет альтернативных существующим дирекциям единого заказчика структур часто неэффективно. Целесообразно передавать в управление альтернативной управляющей компании не один кондоминиум, а комплекс жилых домов, от 5 до 16 строений. Создание на базе такого комплекса единой системы управления будет более эффективным.

Одной из главных целей жилищно-коммунальной реформы, для снижения издержек и повышения эффективности управления, является демонополизация обслуживания и управления жилищным фондом и формирование рынка услуг. В тоже время есть и экономические ограничения по развитию конкуренции. Так, например, если размер финансовых ресурсов, связанных с выполнением тех или иных работ недостаточен или сам объём работ настолько мал, что не вызывает интереса у потенциальных исполнителей, то в таких условиях развитие конкуренции будет надуманным и экономически не оправданным. Таким образом, учёт объёма оказываемых жилищно-коммунальных услуг является важным критерием при определении стратегии системы управления жилищным фондом.

Для осуществления экономической и технической политики в реализации мероприятий по развитию самоуправления граждан в жилищной сфере и развитии конкуренции по профессиональному управлению жилищным фондом администрации МО совместно с Бюро технической инвентаризации и дирекцией единого Заказчика необходимо:

- для определения оптимального набора строений входящих в жилой комплекс провести межевание кварталов;

- определить структуру собственности на жилые и нежилые помещения входящих в перспективный квартал по реализации мероприятий по профессиональному управлению недвижимостью;

- разработать пообъектную смету расходов и доходов содержания жилищного фонда (на каждый дом отдельно).

По мнению Академии более подходящим способом управления кондоминиумом находящегося в общей долевой собственности товарищества собственников жилья является договор возмездного оказания услуг (гл. 39 Гражданского Кодекса РФ), который должен быть заключен с Управляющей организацией либо с лицом, уполномоченным всеми домовладельцами.

Любой договор на управление (ст. 52 Федерального Закона о ТСЖ), обслуживание и эксплуатацию, а также любой другой договор, заключенный товариществом собственников жилья может быть прекращён товариществом без применения к нему штрафных санкций в любой момент времени, о чём другая сторона должна быть уведомлена не менее чем за 60 дней.

## **2.2 ПРОБЛЕМЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ХАРАКТЕРА. ВСТРЕЧАЮЩИХСЯ У ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СВОИХ ПРАВ ПО УПРАВЛЕНИЮ КОНДОМИНИУМОМ**

Несмотря на то, что сами товарищества различны изначально, проблемы правового характера во многом схожи с проблемами аналогичных товариществ имеющих в городах РФ.

Анализ существующей нормативно правовой базы в сфере жилищно-коммунального обслуживания показал, что она порой противоречива и состоит из отдельных, не связанных между собой блоков, за которыми иногда не видно ни идеологии, ни единой концепции преобразований.

Несовершенство, противоречивость существующей нормативной и правовой базы приводит к закреплению недостатков, тем самым снижается эффект от внедрения намеченных мероприятий направленных на создание условий развития самоуправления граждан в жилищной сфере, в связи с чем домовладельцы не могут реализовать некоторые права, предусмотренные законом «О товариществах собственников жилья». Вот некоторые из них.

Земельные участки, на которых расположены жилые здания, и иные объекты недвижимости в существующей застройке не передаются в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах.

Порядок расчёта нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах отсутствует.

Порядок бесплатной передачи земельных участков не определён.

Домовладельцы (члены и не члены товарищества) не являются участниками земельных отношений, не могут (в таком случае и не должны) нести расходы по оплате земельного налога, либо аренды земли, так как земельный участок в общую долевую собственность им не передавался.

Договор аренды земельного участка товарищества заключают от имени юридического лица, при этом обязательств от домовладельцев по несению расходов не имеют.

В случаях, когда территория всё-таки была предоставлена товариществу в аренду, то вводится такое количество ограничений по её использованию, что отпадает целесообразность самой аренды. Кроме того, участник долевой собственности земельного участка имеет льготы по оплате земельного налога, а при заключении договора аренды эти льготы не учитываются.

В то же время собственники нежилых помещений (юридические лица) в кондоминиуме оформляют аренду на весь прилегающий к дому земельный участок и часто после этого устраивают на этом участке места парковки своих транспортных средств, тем самым, уничтожая детские, спортивные, бельевые площадки, места выгула собак, ведут самостоятельное строительство.

Право на долю в общей долевой собственности не регистрируется.

Порядок определения доли участия отсутствует.

Кроме того, до настоящего времени нежилые помещения товариществам в собственность, аренду, либо управление не предоставляются. Нежилые помещения, входящие в общее имущество кондоминиума по-прежнему отчуждаются.

Встречаются случаи, когда подвал многоквартирного дома передан (либо передаётся) в собственность нескольким юридическим лицам. Управление кондоминиумом в таком случае усложняется, так как собственники (юридические лица) отказываются от услуг управления и обслуживания. Допуск в эти помещения для проведения текущих и регламентных работ (подготовка к зиме и сезонной эксплуатации) по эксплуатации и ремонту инженерных систем затруднен. В связи с чем, очень часто, обслуживающие организации отказываются заключать договоры

на техническое обслуживание с теми ТСЖ, в домах которых проданы подвалы, чердаки и мусоросборники, служебные и другие помещения.

Отсутствуют гражданско-правовые связи между домовладельцами (не членами товарищества) и товариществом.

Законом понуждение к заключению договора запрещено. К тому же Закон не обязывает домовладельцев оплачивать ЖКУ и прочие услуги непосредственно на расчётный счёт товарищества. В тоже время домовладельцы часто предъявляют к правлению, либо управляющему требования, не относящиеся к их деятельности.

Порядок и норматив финансирования из бюджета муниципальных образованных расходов по эксплуатации комплексов недвижимого имущества, находящихся в управлении товариществ собственников жилья и других Управляющих компаний до настоящего времени чётко не определён.

Отсутствует также официальный перечень работ, входящих в понятие «техническое обслуживание», а также прейскурант цен на эти работы.

Дома, передаваемые в управление ТСЖ, часто находятся в ненадлежащем техническом состоянии, но, несмотря на это, товарищества привлекаются к административной ответственности за несоблюдение норм и правил по содержанию жилищного фонда без учёта тех обстоятельств, что принятые дома имели неудовлетворительное состояние.

Дотации на финансирование затрат по эксплуатации, текущему и капитальному ремонту в товарищества не поступают.

Возмещение средств за домовладельцев, имеющих льготы по оплате ЖКУ, ресурсоснабжающими предприятиями товариществу добровольно не производится.

Льготные категории граждан часто самостоятельно делают перерасчёт и недоплачивают денежные средства за полученные жилищно-коммунальные услуги.

Подведя итоги, можно отметить, что из-за противоречивости нормативно-законодательных актов часто проявляется несостоятельность товариществ в управлении с момента их создания: неплатежи проживающих, неучастие в общих расходах собственников нежилых помещений, штрафные санкции, судебные решения, перерасходы ресурсов, повышенные ставки, недофинансирование, непредставление компенсаций.

## **2.3 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО**

## **ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОМОВ. ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ТОВАРИЩЕСТВАМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

Устоявшаяся система управления жилищно-коммунальным хозяйством пока не достаточно эффективна, как в экономических, так и в организационных производственно-технических аспектах.

Путём перехода от существующих в жилищно-коммунальном хозяйстве административных механизмов регулирования к рыночным, с целью:

- существенного улучшения условий содержания жилищного фонда;
- развития конкуренции;
- снижения издержек;
- снижения стоимости жилищно-коммунальных услуг;
- развития самоуправления в жилищной сфере, которое сможет быть действенным инструментом в реализации жилищно-коммунальной реформы в интересах населения.

Объединение домовладельцев в товарищества для управления совместным имуществом и есть один из способов привлечения населения к участию в реформировании ЖКХ.

Создание товарищества собственников жилья предоставляет возможность его членам:

- получить в общую собственность любые нежилые помещения, включая чердаки, подвалы по ценам 5-10 раз меньшим, чем у любого другого лица, а бесплатно - земельный участок в границах придомовой территории, а также вновь образующиеся площади (мансарды и т.п.);
- получить преимущественное право на приобретение в общую собственность свободных от обязательств нежилых помещений;
- получать право на коммерческое использование муниципальной собственности (нежилые помещения) и земельного участка;
- обеспечить безопасность квартир, подъездов, двора под контролем жителей дома, а также высококлассное обслуживание подъездов, дома и т.п.;



- регулировать процесс ценообразования квартплаты, коммунальных платежей, сервисного обслуживания дома в зависимости от качества жизни;

- создавать новые рабочие места по месту жительства;

- решать политические и экономические задачи на микроуровне посредством территориальной общины.

Исходя из знания структуры цены каждой услуги и возможности влияния на нее, определения границ ответственности лиц, и организаций действующих в жилищно-коммунальной сфере можно сформировать систему, позволяющую мобилизовать инициативу потребителя и управляющей организации к экономии.

Одним из постулатов реформы является участие населения в контроле качества оказываемых услуг, расходования ресурсов и траты средств. Жилищно-коммунальные услуги весьма разнообразны, поэтому необходимо проанализировать их структуру и выстроить некую систему влияния на них потребителя. Потребитель должен знать стоимость каждой услуги, входящей в оплату жилья, чтобы оценить свою способность влиять на стоимость каждой из них и целесообразность для него каждой составляющей. I

Ключевыми механизмами в совершенствовании управления ТСЖ должно быть регулирование услуг самими потребителями и изменение порядка управления жилым домом.

## 1. Горячее водоснабжение

Потребление ресурсов при горячем водоснабжении включает в себя постоянные и переменные составляющие.

Постоянные составляющие:	Переменные составляющие:
Потери воды, тепла и электроэнергии при доставке воды к потребителю. Потери тепловой энергии при циркуляции.	Потребление тепла и воды при разборе.

Переменная часть поддается измерению в месте разбора и может регулироваться потребителем. Издержки постоянной части в значительной степени зависят от поставщика услуг.

## 2. Холодное водоснабжение

Издержки при холодном водоснабжении также имеют постоянную и переменную сетевую часть.

Постоянные составляющие	Переменные составляющие
Потери воды и расходы на эксплуатацию.	Расход воды потребителем при разборе воды.

В холодном водоснабжении есть составляющая расходов по водоподготовке (доставка воды на станцию водоочистки, доведение её до кондиции) и она должна в первую очередь оплачиваться потребителем. Однако в тарифе присутствует, хотя явно не выделена, разница между стоимостью питьевой и технической водой, в то время как сетевая составляющая должна оставаться за поставщиком, пока тот не ликвидирует потери на сетях.

### 3. Отопление

Издержки на отопление весьма различаются от здания к зданию. Потери тепловой энергии достаточно легко измеряются и регулируются применительно к зданию в целом, но практически неизмеримы и не поддаются регулированию у отдельного потребителя в абсолютном большинстве зданий. Большинство параметров определяется материалом стен реального дома, конструкцией окон, качеством и длиной магистралей. От получателя услуги здесь ничто не зависит. Регулировать потребление невозможно без проведения полной реконструкции системы отопления всего дома.

### 4. Техническое обслуживание

Наиболее разнообразны по структуре услуги по техническому обслуживанию дома. Среди них есть услуги условно регулируемые. Объединившись в товарищества, потребители смогут существенно снизить издержки.

Организацию управления, технического обслуживания и содержания жилого дома товарищества собственников жилья можно условно разделить на несколько этапов:

1. Заключение договоров с ресурсоснабжающими предприятиями.
2. Конкурсный отбор подрядных организаций и заключение договоров с ними.
3. Обследование технического состояния дома, его коммуникаций и придомовой территории.
4. Составление обобщённых планов мероприятий по дому, включая:

- текущий ремонт;
- сезонную подготовку и наладку инженерного оборудования;
- капитальный выборочный ремонт;
- планово-предупредительный ремонт;
- санитарную очистку;
- вывоз ТБО и КГМ;
- ресурсосбережение.

5. Выполнение функций контроля качества и объема за исполнением заключенных договоров.

6. Выполнение функций контроля и принятие мер для снижения оплаты ЖКУ при некачественной их поставке.

7. Контроль рационального и целевого расходования выделяемых из бюджета и собранных с потребителей финансовых средств.

Техническое обслуживание дома находящегося в собственности товарищества зависит от формы управления жилым домом, выбранной членами товарищества на общем собрании.

Если выбрано полное самоуправление, правление товарищества или лицо им уполномоченное, само заключает договора с поставщиками ресурсов, выбирает подрядные организации для обеспечения функционирования дома, причём таких организаций может быть несколько. С каждой из них заключается договор на определённые виды работ в соответствии со специализацией и наличием лицензии.

Процесс заключения договоров является важнейшим этапом в цепи технического обслуживания дома и требует исключительного внимания председателя и правления, либо управляющего, потому что от полноты содержания договора и юридической правильности формулировок зависят дальнейшие взаимоотношения товарищества с подрядными организациями. Естественно, что от председателя правления требуется при этом определённый объём знаний по юридическим, техническим и экономическим вопросам. Необходимо также знать нормативную базу по жилищным вопросам, обладать умением вести преддоговорные переговоры с подрядными организациями.

Организация договорной работы в ТСЖ, особенно сейчас, в переходный период, является стержневой, от её исполнения результаты могут быть убыточны или

безубыточны. Недооценка организации договорной работы и неумения заключать договора сказывается на управлении кондоминиумом очень быстро.

Если же выбрано внешнее управление домом, и полномочия по управлению передаются Управляющей организации, (будь-то существующей в районе Дирекции Единого Заказчика, будь-то иной организации, имеющей право (лицензию) на управление жилищным фондом), то договор заключается только с одной организацией - Управляющей. Она сама выбирает подрядные организации, заключает договора с различными организациями в интересах товарищества, обеспечивает контроль качества и объёма предоставляемых услуг.

Согласно «Положению о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве» № 17-113 введенного 20.08.96 г. Министерством строительства, договор по своему содержанию должен отражать:

- «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда».
- «Правила предоставления услуг по вывозу твёрдых и жидких бытовых отходов».

Например: за последние годы в ходе жилищной реформы Правительство Москвы приняло достаточно много нормативных актов по содержанию и эксплуатации жилищного фонда. Важнейшие из них:

- Закон города Москвы «О нормативах Москвы по использованию, сохранности и эксплуатации жилищного фонда Москвы и мерах по их соблюдению» (от 20.12.95 г.).
- Постановление Правительства Москвы «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда» (№ 465 от 4.06.96 г.).
- Распоряжение Премьера Правительства Москвы «О механизме снижения населению размеров платежей за жилищно-коммунальные услуги при нарушении сроков и качества их обеспечения» (2191 - РП от 11.11.94 г.).

В процессе организации работ по управлению, экономическому, техническому и санитарному обслуживанию, а также жизнеобеспечению жилого дома владелец, в данном случае товарищество, или по договору с ним Управляющая организация, должны неукоснительно следовать действующему гражданскому и жилищному законодательству.

Эти Правила, Законы и распоряжения должны найти своё отражение в договорах на эксплуатацию и техническое обслуживание. Знание этих и других нормативных актов позволит товариществу или его представителю предъявлять реальные требования к предприятиям, обеспечивающим техническое содержание и

обслуживание жилищного фонда, что в свою очередь повысит их ответственность за качество предоставляемых услуг.

Кроме того, при заключении договоров, всеми сторонами должны соблюдаться положения Гражданского кодекса РФ о договорах. При передаче в управление и техническое обслуживание жилого дома принадлежащего ТСЖ Управляющей организации товариществу необходимо приложить к договору двухсторонний акт обследования технического состояния жилого дома подлежащего передаче в управление и техническое обслуживание.

На основе акта обследования необходимо также разработать планы мероприятий и ремонтных работ по каждому дому. Таких планов должно быть два:

- долгосрочный;
- кратковременный (на текущий год).

В планах должен быть предусмотрен планово-предупредительный ремонт в необходимом объёме и в определённые сроки. Отдельный план составляется по благоустройству дома и его территории, который выполняется управляющей организацией за счёт средств товарищества. Составление таких планов позволит более экономно и целенаправленно расходовать дотационные средства и средства домовладельцев, а также выполнять в первую очередь действительно необходимые для дома работы.

На следующем этапе уточняются виды и объёмы работ, составляются акты открытия объектов, организуется само выполнение мероприятий. При самообслуживании еще и заготавливаются необходимые трудовые и материальные ресурсы, необходимые материалы и инструменты, подготавливаются помещения для работников. После завершения работ производится оценка их выполнения и, при отсутствии замечаний, обеими сторонами подписываются акты закрытия. Прежде чем подписать акт закрытия объекта, товарищество, или от его имени Управляющая организация, должны осуществить контроль объёма и качества выполненных работ. В данной работе должны принимать участие обе стороны подписавшие договор.

Необходимо также учесть то, что в последние годы участились случаи несанкционированных перепланировок и переоборудования квартир, при этом конструкциям и коммуникациям, являющихся общественной собственностью домовладельцев, наносится значительный материальный ущерб. Жилищным Кодексом предусмотрено, что проведение такого вида ремонтных работ требует специального разрешения межведомственных комиссий при районных администрациях. В договорах по управлению следует особо оговорить организацию контроля над работами, проводимыми собственниками квартир и ответственность сторон при выполнении несанкционированных перепланировок.

Практика технического обслуживания товариществ показывает, что могут возникнуть ситуации, когда требуется срочно провести капитальный выборочный ремонт отдельных видов оборудования (например, лифтового хозяйства). Бюджетных средств при этом может не оказаться. К тому же ремонтные работы необходимо проводить по договору со специализированной организацией. При этом должны быть составлены:

- акт о характере неисправности;
- акт открытия работ;
- акт завершения работ.

Причём работа может считаться завершённой, если её приняла специальная инженерная служба по лифтовому оборудованию и выдала сертификат на ввод лифта в эксплуатацию. Поэтому для решения возникающих вопросов, связанных с внеплановым ремонтом товариществу необходимо предусмотреть также создание накопительного резервного фонда.

## **2.4 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ. ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ СОДЕРЖАНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ТСЖ**

Главное преимущество граждан собственников жилых и нежилых помещений объединившихся в ТСЖ, это то, что они имеют право и возможность, (а именно это обстоятельство имеет принципиальное, решающее значение), что у них есть свой постоянно пополняющийся бюджет.

Бюджет, одобренный общим собранием членов товарищества, доходную часть которого, в первую очередь, составляют - регулярные платежи домовладельцев за управление, потребляемые коммунальные и эксплуатационные услуги.

Домовладельцы должны оплачивать данные услуги в соответствии с действующим законодательством. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются общим собранием членов товарищества на основе единых правил и норм, утверждённых администрацией МО (муниципального образования). Эти платежи должны обеспечивать возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а также возмещать издержки по капитальному ремонту общего имущества.



Самоуправление в жилищной сфере невозможно без ответственности, а ответственность без соответствующей оплаты, поэтому желательно чтобы структура оплаты жилищных услуг состояла из следующих составных частей:

- оплата за техническое обслуживание и эксплуатацию жилья;
- оплата за найм для нанимателей;
- оплата за управление;
- оплата накопительных взносов на капитальный ремонт;
- оплата коммунальных услуг - (тепловодопотребление, водоотведение, вывоз, санитарная очистка, утилизация и захоронение бытовых отходов, охрана наружная и внутренняя, садовник (при необходимости) и прочие услуги);
- страховые взносы.

Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество. Следует отметить, что в соответствии со статьёй 17 «Обязательные платежи домовладельцев в кондоминиуме» Федерального Закона «О товариществах собственников жилья» домовладельцы, в том числе наниматели и арендаторы, обязаны нести ответственность за своевременность платежей, за принадлежащие (занимаемые) ими помещения.

Если граждане, проживающие в ТСЖ, имеют право на льготную оплату жилищных и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, то возмещение выпадающих доходов должно компенсироваться из бюджета той организации, которая предоставляет данную услугу (Теплоэнерговодоснабжающие предприятия).

Если граждане, проживающие в данном ТСЖ, являются получателями жилищной субсидии, то есть имеют право на компенсацию (субсидию) по оплате ЖКУ, то возмещение выпадающих доходов также производится за счёт средств городского бюджета. Компенсации предоставляются в соответствии с порядком предоставления таких (субсидий) компенсаций.

В настоящее время, на период перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, которая предполагает полное возмещение затрат по содержанию и обслуживанию жилищного фонда, дотации из бюджета сохраняются.

Размер дотации на содержание и текущий ремонт дома определяется как разница между расчётным нормативным тарифом на текущий ремонт и эксплуатацию

общей доли жилого дома. Исходя из технического состояния жилого дома и среднего тарифа на обслуживание одного квадратного метра муниципального жилищного фонда, тарифом на уборку лестничных клеток, содержание лифтового хозяйства, и начисленной платы за указанные услуги всем потребителям.

Переход на расчёты за коммунальные услуги по фактическому потреблению, т.е. по приборам учёта позволит экономить и регулировать поставляемые теплоэнергетические ресурсы и естественно оплату за них, что неминуемо отразится на доходной части бюджета товарищества.

Если уставом ТСЖ предусмотрена также и коммерческая деятельность, то эти средства являются также доходной частью бюджета, равно как и различные спонсорские вложения.

В доходной части бюджета ТСЖ также отражаются различные целевые сборы с членов товарищества, цели и размеры которых одобрены общим собранием.

*Расходная часть бюджета включает в себя затраты по:*

- эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда;
- санитарному содержанию домовладения;
- уборке лестничных клеток;
- сбору и вывозу бытовых отходов и крупногабаритного мусора и обслуживанию мусоропроводов;
- санитарному содержанию здания (дератизация);
- обслуживание вентиляционных систем;
- обслуживание малоточных систем;
- обслуживание системы дымоудаления и противопожарной сигнализации;
- обслуживание внутридомового и уличного освещения;
- содержание лифтового оборудования;
- содержания охраны, домофонов или кодовых замков;
- содержания администрации ТСЖ.

*Для формирования расходной части бюджета необходимо иметь следующие сведения о жилищном фонде ТСЖ, указанные в техническом паспорте здания:*

- характеристику здания, материал стен, этажность, процент износа;
- общую полезную (приведённую) площадь здания ( $S_o$ );
- площадь лестничных клеток ( $S_l$ );
- площадь подвала ( $S_n$ );
- уборочную площадь придомовой территории ( $S_{уб}$ );
- количество лифтов, подъездов, мусоропроводов, вентканалов;
- количество проживающих.

*Рассмотрим расходы бюджета ТСЖ по эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда. Примерный перечень работ состоит из следующего:*

- Проведение планово-предупредительных работ по сохранению конструкций, инженерного оборудования и общестроительных работ по зданию, предотвращающих их износ, а также работ по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации жилищного фонда.
- Контроль технического состояния, поддержание работоспособности или исправности, наладка и регулировка, подготовка к сезонной эксплуатации зданий в целом и его элементов и систем.
- Проведение систематических плановых и внеплановых осмотров здания в целом, его систем и внешнего благоустройства, включая контейнерные, бельевые и детские площадки.

Расходы на указанные виды работ включают в себя затраты на содержание рабочих, расходы на материалы.

Расходы на содержание рабочих складываются из следующего:

- затрат на заработную плату;
- отчислений во внебюджетные фонды;
- затрат по технике безопасности;
- затрат на инструменты;
- затрат на спецодежду.

*Для расчёта необходимой численности рабочих по эксплуатации и текущему ремонту могут использоваться следующие нормативы численности:*

№№ п/п	Типы зданий	Норматив численности на 10 000 кв. м. общей площади здания (чел.)
1.	Крупнопанельные блочные здания до 5-этажей с износом до 30 %	2,28
2.	Крупнопанельные блочные здания свыше 5-этажей с износом до 30 %	2,02
3.	Кирпичные и каменные здания до 5-ти этажей с износом до 30%	2,66
4.	Кирпичные и каменные здания до 5-ти этажей с износом свыше 30%	3,06
5.	Кирпичные и каменные здания свыше 5-ти этажей с износом до 30%	2,5
6.	Деревянные здания и из других материалов с износом до 30%	3,17
7.	Деревянные здания и из других материалов с износом свыше 30%	3,67

**Формула расчёта численности:**

$$Чр-So: 10\ 000 \times N$$

Чр - численность рабочих;

N - норматив численности на 10 000 кв. м. общей площади здания.

Расходы на материалы по текущему ремонту могут складываться на основе фактических затрат.

Санитарное содержание домовладения также требует затрат из бюджета товарищества. Примерный перечень работ состоит из ручной или механизированной уборки придомовой территории, включающей в себя: подметание, сдвигание свежевыпавшего снега, очистка территорий с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега, очистка территорий, водосточных труб, крышек люков пожарных колодцев от наледи и льда, перекидывание снега и скола, уборка отмосток, приямков, посыпка территории противогололёдными реагентами. Уборки газонов от случайного мусора, подметание территорий, мойка территории из шланга, поливка газонов из шланга. Расходы на эти виды работ складываются из:

- затрат на заработную плату дворников (с учётом численности на подмену);
- налоговых отчислений во всякие внебюджетные фонды;
- затраты на спецодежду;
- затраты на инвентарь и реагенты.

Для расчёта необходимой численности дворников могут использоваться следующие нормативы численности:

№№ п/п	Виды территорий	Нормы обслуживания (кв.м. на чел.)	
		Летний период (Nл)	Зимний период (Nз)
1.	Уличный асфальт	3300	1100
2.	Дворовый асфальт	4300	1600
3.	Грунт	8000	42500
4.	Зелёные насаждения	10000	-

#### Формулы расчёта среднегодовой численности дворников

$$Чд = (Ч д/л + Ч д/з): 12 \text{ мес.},$$

где:

**Ч д/л** - численность дворников в летний период;

**Ч д/з** - численность дворников в зимний период.

$$\mathbf{Ч\ д/л = (Syб: Nл) \times 6,5\ мес.,}$$

где:

**6,5 мес.** - продолжительность летнего периода (с 16.04. по 30.09)

$$\mathbf{Ч\ д/з = (Syб: N з) \times 5,5\ мес.,}$$

где:

**5,5 мес.** - продолжительность зимнего периода (с 01.10 по 15.04).

Уборка лестничных клеток также является расходной частью в бюджете ТСЖ. Примерный перечень работ по уборке лестничных клеток содержит следующие виды работ:

- влажное подметание, мытьё лестничных площадок и маршей, обметание пыли и паутины с потолков и окон;
- влажное протирание стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил и почтовых ящиков;
- уборку кабин лифтов;
- мытьё окон;
- подметание и мытьё площадки перед входом в подъезд. Расходы по санитарной уборке лестничных клеток включают

затраты по:

- заработной плате уборщиц (с учётом подмены);
- отчислениям во внебюджетные фонды;
- затратам на спецодежду;
- затратам на инвентарь и моющие средства.

Для расчёта необходимой численности уборщиц могут использоваться следующие нормативы:



Количество этажей и зданий	Нормы обслуживания
От 2 до 5	790
От 6 и выше	950

Формула для расчёта численности уборщиц:

$$\text{Чуб} = \text{Сл} : \text{Ноб.},$$

где:

**Чуб** - нормативная численность уборщиц.

Следующей составной частью расхода бюджета ТСЖ является вывоз бытового мусора от населения, содержание и обслуживание мусоропровода. Формула расчёта расходов может быть следующей:

$$\text{Зтбо} = (1,3 \text{ куб.м.} \times \text{Ч пр-х. Тариф} \times 1,2) : 12 \text{ мес.},$$

где:

**Зтбо** - затраты на вывоз твердых бытовых отходов;

**1,3 куб. м** - норматив сбора бытового мусора на 1 человека в год;

**Ч пр-х** - численность проживающих в доме;

**Тариф** - стоимость вывоза 1 куб. м. ТБО;

**1,2** - налог на добавленную стоимость (НДС).

$$\text{Зкгм} = (0,33 \text{ куб.м.} \times \text{Ч пр-х. Тариф} \times 1,2) : 12 \text{ мес.},$$

где:

**Зкгм** - затраты на вывоз крупногабаритного мусора (КГМ);

**0,33 куб. м** - норматив сбора КГМ на 1 человека в год;

**Ч пр-х** - численность проживающих в доме;

**Тариф** - стоимость вывоза 1 куб. м. ТБО;

**1,2** - налог на добавленную стоимость (НДС).

При наличии в жилищном фонде мусоропроводов необходимо рассчитать затраты на их содержание и обслуживание. Примерный перечень работ содержит следующих работ. Профилактический осмотр мусоропроводов, удаление мусора из мусорных камер мытьё стен, полов, трапов. Уборка загрузочных клапанов и нижней части ствола и шибера. Дезинфекция мусоросборников и всех элементов мусоропровода. Расходы на указанные виды работ складываются из:

- затрат на заработную плату уборщиков мусоропроводов;
- отчислений во внебюджетные фонды;
- затрат на спецодежду;
- затрат на инвентарь;
- затрат по содержанию контейнера (бункера).

Для расчёта необходимой численности рабочих по уборке мусоропроводов могут использоваться следующие нормативы:

Вид мусоропровода	Норматив численности (чел/ мусоропровод) - Nm
С ручной загрузкой	0,24
С механической загрузкой	0,12

**Формула для расчёта численности рабочих:**

**Чм – Nm количество мусоропроводов, где**

**Чм** - нормативная численность уборщиков мусоропроводов.

Одним из важнейших видов работ по санитарному содержанию зданий являются работы по дератизации и дезинфекции подвалов и мест общего пользования на первых этажах зданий. Эти виды работ осуществляются по договору со специализированными службами. Жизненно необходимыми являются работы по проверке, очистке вентиляционных каналов и дымоходов. Эти работы осуществляются также по договору со специализированными службами.

При планировании затрат по содержанию жилищного фонда необходимо учесть затраты по привлечению транспортных средств (грузовой, трактора, специализированный транспорт и т.д.).

Затраты по освещению мест общего пользования занимают значительный удельный вес в общих затратах. В целях экономии мест общего пользования целесообразно использовать счётчики учета электроэнергии. В случае отсутствия приборов учёта электроэнергии можно рассчитывать нормативные затраты по расходу электроэнергии по следующей формуле:

$$\text{КОЛ-ВО ЛАМПОЧЕК В ДОМЕ} \times \text{МОЩНОСТЬ} \times \text{КОЛ-ВО ЧАСОВ ГОРЕНИЯ} \\ \text{В МЕСЯЦ} \times \text{ТАРИФ}$$

Данную формулу можно применить для расчёта затрат по электроэнергии на двигатели лифтов в домах, оборудованных лифтами. Для своевременной оперативной локализации и ликвидации аварий инженерных систем и коммуникаций целесообразно заключить договор со специализированным предприятием типа «Аварийная служба», хотя возможно возложить эти обязанности и на собственных работников (специалистов).

В домах, оборудованных лифтами, содержание и обслуживание лифтов осуществляется по договору со специализированной службой. Один раз в год должны проводиться обязательные виды работ. Такие как: освидетельствование лифта, измерение сопротивления изоляции, которые должны осуществляться специализированными службами.

Расходы по содержанию администрации ТСЖ включают:

- затраты по заработной плате работников;
- отчисления во внебюджетные фонды;
- банковские расходы;
- прочие хозяйственные расходы.

Количество работников и их заработную плату определяют члены товарищества на общем собрании, в зависимости от финансовой возможности организации.

Вышеуказанные расчёты отражают нормативную схему формирования стоимости обслуживания жилищного фонда. Товарищество собственников жилья в условиях рыночных отношений может самостоятельно устанавливать необходимую численность работников и применять любую модель оплаты труда, стимулирующую в полной мере получение эффективных конечных результатов.

Администрация товарищества самостоятельно распределяет работников по подразделениям и участкам, исходя из производственной необходимости, с обеспечением их рациональной загрузки, выполнение работниками дополнительных функций решается с учётом экономической целесообразности и обеспечения качества работ.

## **2.5 ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОТЕНЦИАЛА РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЯ ПРИ УПРАВЛЕНИИ ТСЖ**

В настоящее время население оплачивает потребление тепловой энергии, горячей и холодной воды в большинстве случаев по нормативам. Вместе с тем, на вводах многих жилых зданий уже установлены приборы учёта - теплосчётчики и водосчётчики. В определённой части квартир установлены счётчики горячей и холодной воды.

На основании обобщения имеющегося российского и зарубежного опыта можно сделать следующие рекомендации для товариществ собственников жилья (управляющихся как внутренним, так и внешним управлением) о способах оплаты потребления этих ресурсов для различных вариантов их применения.

### **1. Отсутствие приборов учёта тепловой энергии и воды**

Оплата потребляемых ресурсов по нормативам на отопление (на 1 кв.м.), и водоснабжение (на 1 чел/сутки) и договорам с ресурсоснабжающими организациями. При этом для каждой квартиры расход тепла определяется по площади квартиры, а расход воды - рассчитывается в зависимости от числа проживающих.

### **2. Установка теплосчётчиков и водосчётчика на вводе здания**

Оплата потребления ресурсов здания в целом производится по показаниям приборов учёта. Потребители (население) оплачивают часть потребления здания, пропорционально площади квартиры по формуле:

$$Q_{от/тс} \times S_i - n \sum S_i,$$

где:

$S_i$  - площадь одной квартиры;

$n$  - число квартир в доме;

$Q_{от}/tc$  - показания теплосчётчика.

Оплата за горячую и холодную воду производится пропорционально численности проживающих (зарегистрированных) в квартире.

$$Q_{гвс} (xвс) вс/дом \times Ni \text{ п} \sum Ni,$$

где:

$Ni$  - численность жильцов одной квартиры;

$n$  - число квартир в доме;

$Q_{гвс}/xвс$  - показания водосчётчика горячей воды.

### **3. Установка общедомовых теплосчётчика и водосчётчика, а также счетчиков горячей и холодной воды в ряде квартир**

В этом случае оплата расходов горячей и холодной воды в квартирах с приборами учёта производится по показаниям приборов плюс 12-15% на общедомовые нужды, по формуле:

$$Q_{гвс} (xвс) квi = 1,15 \times Q_{гвс} (xвс) всi,$$

где:

$i$  - квартиры с водосчётчиками (их число  $n-m$ ).

Оставшаяся часть стоимости расходов горячей и холодной воды

оплачивается жильцами квартир без приборов учёта (их число  $n-t$ ) пропорционально численности проживающих в каждой такой 1-ной квартире по формуле:

$m$

$$Q_{гвс} (xвс) квi = [Q_{гвс} (xвс) дом - \sum Q_{гвс} (xвс) квi] \times Ni$$

$$I \text{ п-m} \sum Ni$$

$i$

Оплата потребления тепла на отопление производится аналогично случаю Б, т.е. пропорционально площади квартир.

Установка квартирных счётчиков тепла на отопление в настоящее время практически нецелесообразна в связи с тем, что отопление в абсолютном большинстве эксплуатируемых и строящихся зданиях системы отопления основаны на использовании стояков, проходящих вертикально почти в каждой комнате, а стоимость квартирного счётчика весьма велика, к тому же их нужно несколько. К тому же они лишь учитывают, а не регулируют количество поставляемого тепла. В этих случаях установка квартирных теплосчётчиков становится экономически неоправданной.

Некоторой альтернативой может служить оснащение каждого нагревательного прибора (радиатора отопления) специальными приборами - индикаторами расхода тепла (испарительного или электронного типа). При этом общедомовой расход тепла на отоплении распределяется по квартирам пропорционально показаниям индикаторов.

Однако по факту практическая установка индикаторов имеет место лишь в незначительных объёмах.

#### **4. Установка общедомовых теплосчётчика и водосчётчика, а также счётчиков горячей и холодной воды во всех квартирах дома**

В этом случае оплата потребления горячей и холодной воды производится по показаниям квартирных водосчётчиков. Имеющиеся расхождения между показаниями общедомовых водосчётчиков и суммой показаний квартирных водосчётчиков должны покрываться пропорционально численности жильцов каждой квартиры:

$nN_i$

$$Q_{\text{гвс}}(x_{\text{вс}})_{\text{кв}i} = Q_{\text{гвс}}(x_{\text{вс}})_{\text{кв}i} + [Q_{\text{гвс}}(x_{\text{вс}})_{\text{всдом}} - \sum Q_{\text{гвс}}(x_{\text{вс}})_{\text{кв}i}] \times \frac{n}{\sum N_i}$$

$I=1$

Оплата отопления должна производиться согласно п.п. Б., и В., рассмотренным выше.

Важнейшим моментом оплаты потребления энергоресурсов и воды является вопрос о тарифах. Очевидно, что для потребителей с приборами учёта тариф должен включать помимо отпускной цены ресурса (Гкал куб.м.) **Срес** также затраты на техническое обслуживание приборов учёта и их периодическую метрологическую проверку.

Стоимость технического обслуживания приборов устанавливается организацией исполнителем работ **Срем.**, а стоимость метрологической проверки **Сметр** соответствующей организацией, выполняющей в городе такие работы.

Таким образом, стоимость энергоресурсов и воды для населения составит:

$$C = C_{\text{рес.}} + C_{\text{рем.}} + C_{\text{метр}}$$

Для жильцов дома с общедомовым теплосчётчиком для 1-ной квартиры:

$$S_i$$

$$C_{\text{рес}} = T_{\text{гр}} \times P_{\text{тс}} \times \sum_{i=1}^n S_i$$

$$i = 1$$

Где:

**T гр** - тариф (отпускная цена 1 Гкал) тепловой энергии;

**Pтс** - показания потребления тепловой энергии по теплосчётчику за 1 месяц;

**S<sub>i</sub>** - площадь I-ной квартиры;

**N** - число квартир в доме.

Стоимость ремонтов и технического обслуживания для 1-ной квартиры:

$$C_{\text{рем}i} = C_{\text{рем}} \times S_i$$

$$\sum_{i=1}^n S_i$$

$$i = 1$$

Где:

**Cрем.** Стоимость ремонтов и технического обслуживания теплосчётчика.

Стоимость метрологического обслуживания для I-ной квартиры определяется стоимостью метрологической поверки, отнесённой к 1 месяцу и площади квартиры. Как правило С межпроверочный интервал теплосчётчиков составляет 4 года. Отсюда:

$$C_{\text{метр}i} = C_{\text{метр}} \times 1/48 \times S_i$$



$$n \sum_{I=1} S_i$$

Где:

**Сметр** - стоимость метрологической поверки теплосчётчика;

**48** - число месяцев между поверками.

Таким образом, надбавка к тарифам будет тем меньше, чем больше в доме площадь квартир и число жителей. Эти надбавки должны подсчитываться для каждого дома отдельно. По предварительным оценкам надбавки должны подсчитываться для каждого дома отдельно. Эти надбавки должны подсчитываться для каждого дома отдельно.

По предварительным оценкам надбавки составят в среднем 3-5% к тарифам на отопление и водоснабжение.

Для общедомового водосчётчика стоимость месячной оплаты составит для I-ной квартиры:

$$C_{хвс} (гвс) I = C_{хвс} (гвс) \times P_{вс} \times N_i$$

$$n \sum_{I=1} N_i$$

Где:

**C<sub>хвс</sub> (гвс)** - тариф (отпускная цена 1 куб.м. воды);

**P<sub>вс</sub>**- показания водосчётчика за месяц;

**N<sub>i</sub>** - число жильцов I- ной квартиры.

Стоимость метрологического обслуживания определяется стоимостью поверки и межпроверочным интервалом (как правило, 5 лет), отнесённым к 1 месяцу и числу жильцов:

$$C_{метр_i} = C_{метр} \times 1/60 \times N_i$$

$$n \sum_{I=1} N_i$$

Где:

**Сметр** - стоимость метрологической поверки водосчётчика. Для квартирных счётчиков горячей и холодной воды стоимость месячной оплаты составит:

$$\mathbf{Схвс (гвс) = Тхвс (гвс) \times Рвс + Срем + Сметр}$$

Где:

**Тхвс (гвс)** - тариф на холодную (горячую) воду;

**Рвс** - показания водосчётчика за 1 месяц;

**Срем** - стоимость ремонта и технического обслуживания водосчётчика;

**Сметр** =  $C_m \times 1/60$ , так как межповерочный интервал составляет, как правило, 5 лет или 60 месяцев.

В случаях если инвестором по установке приборов учёта выступает ТСЖ или Управляющая организация, целесообразнее рассмотренный выше порядок расчётов оплаты населением услуг по тепло водоснабжению применять спустя определённый период после установки приборов учёта. Этот период равен сроку окупаемости затрат на приобретение и установку приборов учета, т.е. до получения экономии, покрывающей затраты на приобретение и установку счётчиков. После этого срока оплата производится по показаниям счётчиков, с учётом ежемесячных затрат на техническое сопровождение счётчиков.

Если возникают сомнения, в правильности показаний приборов, владелец может потребовать внеочередной метрологической поверки. В таком случае оплата работ производится заявителем, если сомнения в работе приборов не подтверждается. Если сомнения оправдываются - другой стороной, что должно быть отражено в условиях договора.

Желательно чтобы расчёты между ТСЖ (или Управляющей организацией) и ресурсоснабжающими предприятиями проводились по показаниям приборов установленных на домовых вводах. Образовавшуюся экономию (по желанию членов товарищества) можно направить на ресурсосберегающие проекты (автономное отопление, утепление кровли, фасада, стеклопакеты и т.д. по необходимости).

При лизинговой схеме работы по энергоресурсосбережению могут выполняться за счёт средств организации устанавливающей приборы учёта - Исполнителя. Возврат затрат Исполнителя производится из экономии, получаемой от внедрения энергоресурсосберегающих мероприятий. Наиболее эффективно работы

лизинговой схеме выполняются при создании домовых узлов учёта - теплосчётчика и счётчиков горячей воды.

При этом Исполнитель гарантирует товариществу или Управляющей организации получение у Потребителя определённой экономии и срока окупаемости затрат (как правило, до 1 года). ТСЖ, либо Управляющая организация от его имени в свою очередь гарантирует Исполнителю возврат затрат на внедрение энергосберегающего мероприятия плюс оговорённый процент за использование средств на внедрение в течение срока окупаемости затрат. Указанные договорённости оформляются в виде договора между ТСЖ (управляющей организацией) и Исполнителем.

До проведения работ по лизингу целесообразно произвести приборный энергоаудит объекта и определить разницу между фактическим и договорным потреблением энергоресурсов и воды, то есть потенциал энергоресурсосбережения, величину ожидаемой экономии и срок окупаемости затрат.

## **2.6 ОСОБЕННОСТИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЁТА И ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ В ТСЖ ПРИ ВЕДЕНИИ ВНУТРЕННЕГО УПРАВЛЕНИЯ**

Источниками финансирования деятельности товарищества являются:

*а) Средства жителей по обязательным платежам, в том числе:*

- коммунальные платежи (за пользование теплом, водой и т.п.) по ставкам, установленным в городе (районе) в пределах федеральных стандартов;
- платежи за техническое обслуживание и эксплуатацию дома в соответствии со сметой рассчитанной по общегородским нормативам и являющимся обязательным для применения на территории города в пределах федеральных стандартов;
- платежи за содержание имущества, находящегося в общедолевой собственности - чердаки, крыши, мансарды, лифтовые шахты и лифты. Лестничные клетки и лестницы, подвалы, автостоянки и гаражи, детские и спортивные площадки, нежилые помещения, придомовые территории, и т.д.

*б) Средства жителей на оплату дополнительных сервисных услуг, в том числе:*

- за ограждение территории;
- за благоустройство территории (дворник, садовник);
- за уборку подъездов, сбор и удаление бытовых и крупногабаритных отходов;

- за техническое обслуживание;
- за монтаж и демонтаж сложного инженерного оборудования;
- за наружную охрану придомовой территории;
- за охрану подъезда, монтаж и эксплуатацию домофонов и т.п.

*в) Дотации из бюджета на эксплуатацию жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности, на капитальный ремонт.*

*г) Средства из МО бюджета на целевое финансирование деятельности ТСЖ в пределах федеральных стандартов (например, в Москве на 2000 год -1,80 руб./кв.м. в месяц).*

*д) Средства от дохода за коммерческое использование нежилых помещений, находящихся в доверительном управлении или собственности товарищества (в том числе арендные платежи, премии за доверительное управление и т.п.).*

*ж) Средства от дохода за коммерческое использование земельного участка.*

*з) Страховые агентские платежи и платежи за предупредительные противопожарные мероприятия.*

*е) Иные доходы, не запрещённые действующим законодательством РФ.*

Вторым по значимости документов после Устава в товариществе собственников жилья является Приказ об учётной политике. Он позволяет регламентировать методологию и организацию бухгалтерского учёта в товариществе и, следовательно, четко описать проблемы налогообложения.

*При ведении бухгалтерского учёта в товариществах необходимо пользоваться:*

- письмом Минфина РФ от 29.10.93 года «Об отражении в бухгалтерском учёте отдельных операций в жилищно-коммунальном хозяйстве»;
- приказом Госстроя РФ от 14.07.97 г. № 17-45 «Об утверждении Рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учёта для ТСЖ», в которых отражены вопросы учёта отдельных видов основных средств и сумм износа по ним, оплаты коммунальных услуг, целевых средств, получаемых из бюджета.

Товарищество учитывает на своём балансе первоначальную стоимость жилищного фонда по кредиту счёта 88 «Фонды специального назначения», субсчёт «Фонд средств социальной сферы. Сумма начисленного износа в бухучёте не отражается и учитывается на балансовом счёте 014 «Износ жилищного фонда».

Товарищество может самостоятельно приспособливать отдельные отраслевые регистры бухгалтерского учёта. При соблюдении единой методологической основы бухучёта, предполагающей ведение бухучёта на основе принципов начисления и двойной записи. Сплошного отражения всех хозяйственных операций в регистрах бухучёта на основе первичных учётных документов, накопления и систематизации данных первичных документов в размере показателей, необходимых для управления и контроля над хозяйственной деятельностью товарищества, а также для составления бухгалтерской отчётности.

Все доходы товарищества поступают на расчётный счёт товарищества, который открывается в любом банке. Расчётный (текущий) счёт товарищества предназначен для зачисления сумм полученных поступлений или кредитов, выручки от хозяйственной деятельности, осуществления расчётов с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, со всевозможными поставщиками. Осуществления расчётов с бюджетами по налогам и приравненным к ним платежам, с рабочими по заработной плате и другим выплатам, включаемым в фонд потребления. С банками по полученным кредитам и процентам по ним, а также для платежей по решениям судов и других органов, имеющих право принимать решения о взыскании средств со счетов юридических лиц в бесспорном порядке.

Формирование средств на депозитных счетах товарищества может осуществляться путём перечисления соответствующих сумм с его расчётного (текущего) счёта.

Средства, получаемые товариществом со ссудных счетов в виде банковских ссуд в рублях, могут направляться в соответствии с кредитным договором или на расчётные (текущие) счета товарищества, выступающего в роли заёмщика, или непосредственно на оплату кредитуемых материальных ценностей и затрат. Включая при этом выдачу средств на заработную плату одновременным перечислением соответствующих налогов и других обязательных платежей. Погашение задолженности по ссудам банка и уплата процентов над ним производится путём перечисления денежных средств с его расчётного (текущего) счёта. Для оформления открытия счёта товариществу необходимо представить в банк следующие документы:

- заявление на открытие счёта;
- документ о законности образования товарищества (решение учредителей о создании товарищества);
- копии зарегистрированных учредительных документов, заверенных нотариально (устав, учредительный договор);
- две карточки с нотариально заверенными образцами подписей распорядителей средств товарищества - председателя правления (управляющего) и главного бухгалтера с оттиском печати;

- сведения о государственной регистрации товарищества;
- справку о постановке на учёт в налоговой инспекции;
- копию приказа председателя правления (управляющего) товарищества о назначении главного бухгалтера с оттиском печати;
- сведения о государственной регистрации товарищества;
- справку о постановке на учёт в налоговой инспекции;
- копию приказа председателя правления (управляющего) товарищества о назначении главного бухгалтера;
- документ, подтверждающий регистрацию товарищества в качестве плательщика страховых взносов в Пенсионный фонд РФ;
- документ, подтверждающий регистрацию товарищества в качестве плательщика страховых взносов в фонде обязательного медицинского страхования;
- подтверждение о регистрации в органе государственной статистики в фонде занятости.

На основе предоставленных в банк документов заключается договор о расчетно-кассовом обслуживании, являющийся для каждого банка индивидуальным. До заключения договора необходимо ознакомиться с тарифом комиссионных вознаграждений за оказываемые банком услуги и только после согласия с ним подписать его. Расходы по оплате услуг банка относятся на затраты товарищества.

При осуществлении безналичных расчётов допускаются расчёты платёжными поручениями, по аккредитиву, чеками, расчёты по инкассо, а также расчёты в иных формах, предусмотренных законом, установленными в соответствии с ним банковскими правилами и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота. Первичными документами, на основе которых производятся операции на расчётном счёте товарищества, также являются объявления на взнос наличными, платёжные требования-поручения.

Платёжное поручение служит основанием для списания указанной в нём суммы со счёта товарищества на расчётный (текущий) счёт получателя.

Денежный чек является приказом банку о выдаче со счёта товарищества указанной в нём суммы наличных денег.

Объявление на взнос наличными выписывается банком при сдаче наличных денег из кассы товарищества на его расчётный счёт.

Платёжное требование-поручение выписывается поставщиком и принимается банком покупателя (товарищества) исполнению только при наличии денежных средств на расчётном счёте товарищества и письменном согласии его о полной или частичной оплате.

Приём платы за жилищно-коммунальные услуги товарищество может организовать через свой расчётный (текущий) счёт в банке. Для удобства сбора платежей можно заключить договор с расчётно-кассовым центром, который сегодня имеется в большинстве муниципальных образований.

Жители могут оплачивать за ЖКУ по квитанции установленного образца как через расчётно-кассовые центры указанного учреждения, так и через отделения Сбербанка России, а также непосредственно в кассу товарищества.

При приёме платежей за ЖКУ в конторе товарищества необходимо иметь в виду следующее. Согласно инструкции ЦБ РФ от 04.10.93 г. № 18 «Порядок ведения кассовых операций в Российской Федерации для осуществления расчётов наличными деньгами каждая организация должна иметь кассу и вести кассовую книгу по установленной форме. Приём наличных денег при осуществлении расчётов с населением производится с обязательным применением контрольно-кассовых машин (ККМ). При этом наличные деньги в кассе могут находиться в пределах лимитов, установленных банками, по согласованию с руководителями.

Контрольно-кассовые машины, используемые для денежных расчётов с населением, в соответствии с Законом РФ от 18.06.93 № 5215-1 «О применении контрольно-кассовых машин при осуществлении денежных расчётов с населением», подлежат регистрации в налоговых органах по месту нахождения организации и находятся на техническом обслуживании в региональных центрах технического обслуживания ККМ. Организация, ведущая денежные расчёты с населением без применения ККМ, подвергается штрафу в 350-кратном установленном размере минимальной месячной оплаты труда.

Денежная наличность сверх установленных лимитов остатка наличных денег в кассе должна быть сдана в обслуживающий банк в порядке и сроки, согласованные с этим банком. Наличные деньги должны храниться в несгораемых металлических шкафах или, в отдельных случаях, в обычных металлических шкафах.

Вместе с тем, согласно постановлению Правительства РФ от 5.07.93 г. № 745 (в редакции от 23.10.95 г.) «Об утверждении положения по применению ККМ при осуществлении денежных расчётов с населением и перечня отдельных категорий предприятий. В том числе физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица в случае осуществления ими торговых операций. Или оказания услуг, организаций и учреждений, которые в силу специфики своей деятельности либо особенностей местонахождения могут осуществлять денежные расчёты с населением без



применения ККМ», выдаваемые организациями счета, квитанции и другие документы по формам, не утверждённые Минфином России в качестве документов строгой отчётности, не освобождают эти организации от обязанности применять ККМ. Следовательно, для того, чтобы товарищество могло принимать денежные средства от жильцов за услуги по содержанию жилья без применения КМ, необходимо использовать бланки строгой отчётности, утверждённые Минфином РФ.

Формы бланков строгой отчётности приводятся в письме Госналогслужбы РФ от 22.06.95 г. № ЮУ-4-14/29Н: «О формах документов строгой отчётности для учёта наличных денежных средств без применения КМ» Для товарищества наиболее подходящей будет форма бланка строгой отчётности в виде квитанции, выдаваемой заказчику предприятиями, организациями и учреждениями Департамента ЖКХ Минстроя России (письмо Минфина России от 25.05.95 г. № 16-00-30-45). Форма бланка строгой отчётности для учёта денежных средств, которая может быть использована в товариществах, приводится в приложении.

В соответствии с действующим законодательством РФ товарищества собственников жилья подлежат налогообложению, установленному для всех юридических лиц. В систему налогообложения товариществ входят:

- федеральные налоги - налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налоги, зачисляемые в дорожные фонды;
- налоги субъектов РФ - налог на имущество, сбор на нужды образовательных учреждений;
- местные налоги - налог на имущество граждан, земельный налог, целевые сборы на содержание милиции, благоустройство территории, нужды образования, другие цели.

Наличие или отсутствие предпринимательской деятельности (хозяйственной деятельности) позволяет разделить все ТСЖ, как субъектов налогообложения, на две группы, в которых будут применяться различные схемы бухгалтерского учёта, и работники которых будут сдавать различные формы финансовой отчётности. При осуществлении предпринимательской деятельности у товарищества собственников жилья, как юридического лица, возникают обязательства по налоговым платежам:

- по налогу на пользователей автодорог от выручки, полученной от предпринимательской деятельности;
- по налогу на добавленную стоимость;
- по налогу на прибыль.

Кроме того, существуют платежи во внебюджетные фонды -социального страхования, обязательного медицинского страхования, пенсионный фонд и фонд занятости. Отчисления в страховые фонды составляют следующие ставки от начисленного фонда заработной платы:

- в Пенсионный фонд РФ - 28 %;
- в Фонд социального страхования РФ - 5,4%;
- в Фонд обязательного медицинского страхования РФ -3,6%;
- в Фонд занятости РФ - 1,5%.

При отсутствии предпринимательской (хозяйственной) деятельности ТСЖ в форме получения внереализованных доходов (аренда, депозиты, доходы по ценным бумагам):

- все вышеуказанные формы отчётности;
- расчёт по налогу на добавленную стоимость.

При осуществлении прочих видов предпринимательской деятельности предоставляются все формы отчётности, предусмотренные для коммерческих организаций.

*Кроме того товарищества собственников жилья освобождаются от некоторых федеральных местных налогов в соответствии с Законом РФ:*

- «О налоге на добавленную стоимость от 06.12.91 года № 1992-1. В редакции Законов РФ от 22.05.92 года № 2813-1, от 16.07.92 года № 3317-1, от 22.12.92 года № 4178-1, от 11.11.94 года 37 - ФЗ, от 6.12.94 года № 57-ФЗ, от 25.04.95 года № 63-ФЗ, от 23.06.95 года 94-ФЗ, от 27.12.95 года № 211-ФЗ, от 01.04.96 года № 25-ФЗ, от 28.04.97 года № 73-ФЗ, от 12.03.99 года.

- Законом РФ о внесении изменений и дополнений в Закон РФ: «О налоге на прибыль предприятий и организаций» от 10.01.97 года № 13-ФЗ.

- Например, в Москве - Законом города Москвы: «О ставках и льготах по налогу на прибыль от 18.06.97 г. 19. В редакциях Законов г. Москвы от 26.11.97 г. № 48, от 10.12.97 г. № 51, от 24.12.97 года №54.

- Законом города Москвы: «О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 02.03.94 г. № 2-17 «О ставках и льготах по налогу на имущество предприятий» от 04.06.97 г. № 12.

- Законом города Москвы «О ставках льготах по налогу на имущество предприятий» от 04.06.97 г. № 12.

# **III. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ И ТРЕБОВАНИЙ К РАБОТЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И УСЛОВИЯ ЕЁ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ОТРАЖЕНИЮ В ДОГОВОРЕ НА УПРАВЛЕНИЕ И СИСТЕМО-ПОРЯДОК ПОКАЗАТЕЛЕЙ И ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ НАД ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ЖИЛИЩНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ СО СТОРОНЫ ОРГАНИЗОВАННЫХ СОБСТВЕННИКОВ ДОМОВЛАДЕНИЙ**

## **3.1 ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ - МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА КАЧЕСТВА**

Одним из важнейших результатов реформирования экономики в жилищно-коммунальном хозяйстве является возможность свободного выбора организационно-правовых форм и структуры управления. В тоже время эффективность системы управления характеризуется её влиянием на результаты производственной деятельности. Основная задача Управляющей компании -

обеспечение эффективного управления жилищным фондом, переданным ей в управление, а также своевременное предоставление жилищных и коммунальных услуг установленного договором качества и количества.

«Традиционными» задачами организации управляющей жилищным фондом являются:

- обеспечение поставки потребителям коммунальных и прочих услуг;
- расчетно-кассовому обслуживанию проживающих;
- представление интересов товарищества собственников жилья в различных инстанциях;
- проведение технических осмотров жилых зданий;
- обеспечение составления перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию строения, его инженерного оборудования и устройств, в т.ч. дефективных ведомостей;
- осуществление функций заказчика на выполнение работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовой территории;
- санитарной очистке, вывозу и утилизации отходов;
- ремонту и содержанию объектов, благоустройства и озеленения, находящихся в ведении ТСЖ;
- планирование и организация работ по техническому обслуживанию, по текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, инженерного оборудования, объектов внешнего благоустройства с привлечением подрядных организаций на конкурсной основе;
- разработка и представление товариществу смет и титульных списков на капитальный ремонт кондоминиума и на проведение работ по благоустройству;
- подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, на поставку коммунальных услуг и по другим видам деятельности, предусмотренным договором на управление;
- организация санитарного содержания зданий и придомовой территории с привлечением подрядных организаций на конкурсной основе;
- обеспечение аварийно- диспетчерского обслуживания;

- организация подготовки домов к сезонной эксплуатации; - контроль и оценка содержания домовладения;
- принятие мер по взысканию задолженности за не внесение платы за жилищные и коммунальные услуги и расторжению договора аренды помещений;
- разработка порядка и методов эксплуатации и обслуживания жилищного и нежилого фонда, для поддержания их нормального технического состояния;
- обеспечение круглосуточного дежурства объединённой диспетчерской службы (ОДС);
- рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от домовладельцев и членов их семей;
- обработка бухгалтерской и прочей документации;
- проведение хозяйственных операций в банке;

В свою очередь, собственник жилищного фонда - товарищество собственников жилья, в лице представителя собственника, в процессе управления жилищным фондом обязан осуществлять мониторинг и оценку деятельности управляющей организации, что позволит решить такие важные задачи, как:

- контроль над выполнением управляющей организацией своих обязательств в соответствии с условиями договора на управление;
- текущее измерение и учёт важнейших индикаторов деятельности управляющей организации;
- сбор оперативной информации о состоянии жилищного фонда, переданного в управление;
- оценка качества работы управляющей организации на основе предварительно согласованных критериев;
- своевременное исправление недостатков и улучшение качества услуг, предоставляемых жилищной организацией.

Оценка деятельности управляющей организации даёт возможность проанализировать и оценить эффективность и профессионализм управления собственностью товарищества, выявлять его сильные слабые стороны. Таким образом, разработка эффективной программы мониторинга работы управляющей организации со стороны ТСЖ в соответствии с условиями договора на управление и оценка её деятельности становятся насущной необходимостью.

Для оценки эффективности деятельности по управлению жилищным фондом и внесения необходимых корректив в программу управления собственнику жилищного фонда, в данном случае товариществу собственника жилья, предстоит разработать эффективную программу мониторинга на основе индикаторов оценки управляющей организации (в соответствии с условиями договора на управление).

Прежде всего, в договоре на управление жилищным фондом необходимо закрепить критерии, с помощью которых будет контролироваться, и оцениваться деятельность управляющей организации.

Таковыми критериями должны стать:

- качество и объём предоставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг;
- наличие и исполнение по объектным (если в составе ТСЖ более двух жилых домов) перспективных и текущих планов работ по содержанию и эксплуатации жилищного фонда;
- уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги;
- своевременность расчётов платежей согласно заключенным договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями;
- отсутствие (снижение) задолженности перед подрядными организациями;
- отсутствие (снижение) количества жалоб населения на содержание и обслуживание собственности товарищества собственников жилья переданного в управление управляющей организации.

Разработанные собственником оценки деятельности управляющей организации, на основе разработанной собственником жилищного фонда программы мониторинга в дальнейшем смогут непосредственно влиять на оплату услуг по управлению. Формирование экономической заинтересованности управляющей организации очень важно для повышения эффективности управления жилищным фондом. Оно позволит повысить качество проживания, снизит стоимость предоставления жилищно-коммунальных услуг, инициировать процесс ресурсосбережения у потребителей ресурсов, что в свою очередь создаст условия для снижения стоимости поставляемых ЖКУ.

В договоре на управление жилищной собственностью организованных собственников жилья должны быть изначально определены условия снижения размера вознаграждения управляющей организации за некачественное предоставление услуг, в комплексе с условиями финансового выражения результатов оценки экономического стимулирования эффективной работы по управлению.

В договоре необходимо предусмотреть такие финансовые санкции, как уменьшение размера вознаграждения управляющей организации за соответствующий период в случае:

- нанесения по вине управляющей организации любых видов ущерба переданного ей в управление жилищному и нежилому фонду;
- увеличение задолженности по выполненным работам и предоставленным услугам в соответствии с заключенными договорами;
- возрастания количества жалоб собственников жилья и арендаторов нежилых помещений, если они входят в состав кондоминиума на деятельность организаций, предоставляющих жилищные, эксплуатационные и коммунальные услуги, а самой управляющей организации;
- отсутствия или непредставления управляющей организацией текущих планов работы по управлению жилищным и нежилым фондом, непредставления по запросу собственника другой документации и сведений, предусмотренных договором на управление.

Различить мониторинг и оценку, на первый взгляд, не просто. Мониторинг подразумевает текущее измерение и учёт важнейших индикаторов деятельности для дальнейшей оценки достигнутых результатов. Как механизм постоянного оперативного сбора данных, мониторинг, помогает собственнику ответить на поставленные в ходе оценки вопросы, а именно:

- каков объём услуг, предоставляемых управляющей организацией;
- выполняет ли управляющая организация свои функции по управлению жилищным фондом;
- каков объём израсходованных финансовых средств для выполнения функций по управлению жилищным фондом;
- какие недостатки обнаруживаются в работе управляющей организации?

Оценка, в свою очередь, является инструментом для принятия решений по реализации намеченных собственником мероприятий с целью повысить эффективность управления жилищным фондом. Оценка на основе мониторинга призвана выявить успехи и недостатки в работе управляющей организации и способствовать разработке мероприятий по совершенствованию управления жилищным фондом.



Таким образом, необходимо понимать, что мониторинг и оценка деятельности управляющей организации - разные процессы. В таблице представленной ниже рассмотрены различие и взаимосвязь мониторинга и оценки.

Мониторинг	Оценка
Получение оперативной информации с помощью согласованных индикаторов	Анализ результатов, достигнутых по завершению очередного этапа мониторинга
Описание процесса в существующем виде	Анализ отдельных стадий процесса с целью оптимизации
Сравнение фактических значений индикаторов с планируемыми	Анализ причин соответствия (несоответствия) фактических значений индикаторов планируемыми
Использование полученной информации для совершенствования механизма реализации существующей программы	Формирование и внесение корректив и разработка новой программы

Таким образом, мониторинг позволяет выявить проблемы, требующие оценки.

Если мониторинг даёт описание сегодняшнего дня, то оценка объясняет, насколько хорошо проходят преобразования, почему возникают проблемы и как их исправить. В конце концов, оценка деятельности управляющей организации помогает собственнику оценить эффективность достижения намеченных целей и принять определённое решение.

Для получения достоверной оценки деятельности подрядной организации с использованием системы мониторинга индикаторов необходимо зафиксировать значение индикаторов на начальном этапе мониторинга, перед тем как управляющая организация приступит к работе, периодически их, обновляя и анализируя динамику. Оценка на основе индикаторов ориентирует на конечный результат и полезна для собственника жилищного фонда (в данном случае ТСЖ).

Индикаторы - показатели, по которым можно судить о том, в какой мере управляющие жилищные организации реализует принятую программу (мероприятия), то есть добиваются поставленных целей, соблюдают ли они стандарты качества, и какое влияние на потребителей и жилищный фонд оказывает их деятельность.

Систему индикаторов необходимо разработать для каждого ТСЖ и управляющей жилищной организации отдельно. В ней необходимо учитывать следующие требования:

Индикаторы	Требования к индикаторам
Существенность	Индикаторы должны быть нацелены на принятие адекватных оперативных решений.
Своевременность и регулярность	Информация должна поступать с такой периодичностью, которая позволит принимать необходимые решения, минимизировать ущерб от неблагоприятных изменений максимизировать эффект от использования появляющихся возможностей.
Полнота	Набор индикаторов должен характеризовать деятельность управляющих жилищных организаций, не упуская ни одного важного аспекта.
Адекватность	Набор индикаторов должен учитывать специфику управляющей организации.
Достоверность	Должна существовать возможность объективного измерения значений индикаторов, как количественного, так и качественного.
Совместимость	Набор индикаторов должен вписываться в существующую систему информационных потоков, что позволит удешевить и упростить процедуру информационного обмена.

Для мониторинга и оценки эффективности деятельности управляющей компании с точки зрения эффективности управления, повышения качества жилищно-коммунальных услуг и рационального расходования средств членов ТСЖ целесообразно разработать индикаторы по основным направлениям деятельности управляющих организаций. Для проведения последующей оценки каждому направлению деятельности придается соответствующее значение, отражающее относительную значимость данного направления. Взвешенная сумма балльных оценок индикаторов даёт оценку направлению.

## 3.2 ИНДИКАТОРЫ ОЦЕНКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

В таблице расположенной ниже даны индивидуальные критерии оценки исходя из специфики и актуальности контроля параметров деятельности управляющей организации.

Индикаторы по направлению деятельности	Оценка деятельности да/нет, %	Фактическое значение по состоянию (период)	
		Начало	Конец
1	2	3	4
Организация деятельности управляющей организации			
Ведение в установленном порядке технической документации (базы данных) на строения, инженерные сооружения, объекты внешнего благоустройства.	Да/нет		
Ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приёму.	Да/нет		
Своевременное предоставление указанных документов для отражения происходящих изменений в учёте имущества.	Да/нет		
Систематическое проведение технических осмотров жилищного и нежилого фонда и на их основе корректировка базы данных, отражающих состояние этого фонда.	Да/нет		

Подготовка объектов жилищного фонда к сезонной эксплуатации.	Да/нет		
Контроль над исполнением работ подрядными организациями с обязательным оформлением актов выполненных работ.	Да/нет		
Оформление в случаях некачественного исполнения работ, нарушения договоров по поставке коммунальных услуг, нарушения гарантийных обязательств по ремонтным и специальным работам соответствующих актов.	Да/нет		
Соблюдение установленных графиком сроков планово-предупредительного, выборочного, текущего и капитального ремонтов.	Да/нет		
Разъяснительная работа с членами ТСЖ, арендаторами жилых и нежилых помещений с целью предотвращения ущерба, наносимого жилищному и нежилому фонду, а также по вопросам тарифной политики и оплаты за жилищно-коммунальные услуги.	Да/нет		
Информирование членов ТСЖ, арендаторов жилых и нежилых помещений обо всех видах услуг представляемых за плату, включенную в тариф, а также за дополнительную плату.	Да/нет		
Информирование членов ТСЖ, арендаторов жилых и нежилых помещений о режиме работы управляющей компании.	Да/нет		
Наличие документов о закреплении имущества, включая:  - жилищный фонд (жилые помещения);			

- нежилые помещения под уставные цели;  - перечень производственных помещений, находящихся в хозяйственном ведении, оперативном управлении, в управлении.	Да/нет		
Учет и движение собственников - выбытие и поступление.	Да/нет		
<b>Договорные отношения</b>			
Сдача отчётной документации в установленные сроки.	Да/нет		
Наличие и исполнение по домовых (в случае если в более одного жилого дома) перспективных и текущих планов работ по содержанию и эксплуатации жилищного фонда.	Да/нет		
Наличие письменно оформленного договора между ТСЖ и Управляющей организацией.	Да/нет		
Наличие договоров, заключаемых с:  - собственниками и владельцами жилых и нежилых помещений;  - арендаторами жилых помещений;  - арендаторами нежилых помещений;  - подрядными организациями;  - ресурсоснабжающими организациями.	Да/нет		
Своевременное осуществление платежей согласно заключенным договорам.	Да/нет		
Задолженность перед подрядными организациями:	Да/нет		

<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие;</li> <li>- увеличение;</li> <li>- снижение.</li> </ul>			
<p>Формирование договоров на текущее обслуживание жилищного фонда с учётом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- указания реальной стоимости работ по содержанию и ремонту жилищного фонда;</li> <li>- указания перечня работ входящих в тарифную составляющую управления и обслуживания собственности ТСЖ;</li> <li>- наличия необходимых приложений к договору (реестр финансово-лицевого и регистрационного учёта собственников, приборов по квартирному учёту и регулирования энергоресурсов, и т.д.);</li> </ul>	Да/нет		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличия системы контроля и оплаты выполненных работ подрядными организациями в зависимости от качества исполнения и в соответствии с актами проверок (оценка качества, штрафные санкции);</li> <li>- условия передачи подрядным организациям помещений в использование в служебных целях.</li> </ul>			
<b>Развитие конкурентных отношений</b>			
<p>Конкурсный отбор подрядных организаций для выполнения работ по обслуживанию и ремонту (включая капитальный) жилищного фонда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обязательность конкурсного отбора;</li> <li>- доля предприятий обслуживающих ТСЖ по конкурсу.</li> </ul>	Да/нет  %		

<p>Уровень проведения управляющей организацией конкурсов подрядных работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проведение конкурса в соответствии с действующими нормативными документами, регламентирующими процедуру;</li> <li>- размещение информации о конкурсе в средствах массовой информации;</li> <li>- обеспечение равного права доступа к конкурсному отбору организаций любых форм собственности, предоставляющих жилищные услуги населению.</li> </ul>	Да/нет		
<b>Качественно</b>			
Наличие протоколов заседания конкурсной комиссии.	Да/нет		
Объявление претендентам стартовой цены договора подряда.	Да/нет		
Заключение договоров подрядных работ на основе стоимости работ, установленной по результатам конкурсного отбора, снижение стоимости услуг в результате проведения конкурсов.	% снижения		
Расчёты с подрядными организациями (имеется задолженность).	Да/нет		
Перерасчёт платежей населения при нарушении нормативных сроков поставки и качества предоставляемых услуг.	Да/нет		
Расчёты с ресурсоснабжающими предприятиями.	Да/нет		



Включение в договоры положения о снижении размеров платежей ресурсоснабжающим предприятиям при нарушении нормативных сроков и качества предоставления коммунальных услуг.	Да/нет		
<b>Сбор платежей</b>			
Проведение мероприятий по повышению уровня сбора платежей и взысканию задолженности с жильцов.	Да/нет		
Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги.	% снижения (увеличения)		
<b>Качество предоставления жилищно-коммунальных услуг</b>			
Бесперебойность водоснабжения (не более допустимых пределов оговорённых в договоре на поставку услуг).			
Принятие мер в установленные договором сроки.			
Бесперебойность теплоснабжения (не более допустимых пределов оговорённых в договоре на поставку услуг).			
Принятие мер в установленные договором сроки.			
Бесперебойность электроснабжения (не более допустимых пределов оговорённых в договоре на поставку услуг).			
Принятие мер в установленные договором сроки.			

Оценка членами ТСЖ качества и количества предоставляемых услуг.			
Количество жалоб домовладельцев и членов, семей и владельцев и арендаторов нежилых помещений.	% снижения (увеличения)		
Своевременное принятие мер по обоснованным жалобам.	Да/нет		
Оценка контролирующих (инспектирующих) организаций.			
Выполнение предписаний контролирующих (инспектирующих) организаций.	Да/нет		
<b>Финансовое состояние и перспективы развития управляющей организации</b>			
Отсутствие задолженности ресурсоснабжающим организациям.			
Отсутствие задолженности подрядным организациям.			
Отсутствие задолженности выплаты заработной платы сотрудникам управляющей организации.			
Отсутствие задолженности потребителей жилищных и коммунальных услуг.			

## **IV. РАЗРАБОТКА ДОГОВОРА ПЕРЕДАЧИ В УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

# (НЕЗАВИСИМО ОТ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ) СОБСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗОВАННЫХ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ (ТСЖ)

## 4.1 СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ

Одной из основных целей реформирования жилищно-коммунального хозяйства является развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объём и качества потребителям услуг.

Академия считает, что одной из причин пробуксовки реформы ЖКХ во многом являются изъяны заключаемых договоров. Конфликты возникают из-за нечёткости определения обязанностей, условий финансирования и границ обслуживания.

Нередко в договорах чётко не оговорены взаимные обязательства сторон и порядок урегулирования споров. Не предусмотрены санкции за нарушение условий договора, не определена ответственность за приобретение и установку приборов учёта и их обслуживание, используется общие формулировки типа - «обслуживание основных фондов в соответствии правилами и нормами эксплуатации», требования не соизмеряются с реальными возможностями финансирования.

Действительно, в обществе, основанном на рыночной экономике, договоры играют главную роль. Можно даже сказать, что именно договоры составляют суть рыночного механизма. Производственно-хозяйственная деятельность сегодня без договора практически невозможна. С чем это связано?

В первую очередь, переход на полный хозрасчёт и самофинансирование - это влияние на выполнение объёма и качества выполняемых работ и услуг. Ответственность сторон за невыполнение или некачественное выполнение своих обязательств, а соответственно и ответственность за оплату выполненных работ и услуг.

Учитывая то, что при наличии лицензии на соответствующие виды деятельности, товарищество собственников жилья может самостоятельно осуществлять управление и ремонтно-эксплуатационное обслуживание кондоминиума, договоры

всё равно заключаются, но уже не на управление и эксплуатацию, а на поставку теплоэнергоресурсов, вывоз отходов и т.п.

Если лицензия отсутствует, то товариществом заключаются договоры на управление и и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с организацией любой формы собственности (или с любым физическим лицом), и тогда уже Управляющая организация заключает договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг и обеспечивает контроль за количеством и качеством их поставки.

Товарищество собственников жилья в данном случае выступает заказчиком на обслуживание, содержание, ремонт и развитие указанных объектов. В случае принятия решения о введении внешнего управления собственники жилых помещений могут заключить договор непосредственно с Управляющей организацией, как частной, так и существующей районной ДЕЗ.

Однако нехватка средств на эксплуатацию и не включение в сумму платежей платы за управление тормозит привлечение Управляющих компаний. Там же, где их привлекают, им предоставляется существенно меньше полномочий, чем это возможно.

Как всякая сделка договор предполагает выражение воли лиц, совершающих его. При этом воля той и другой стороны должна соответствовать одна другой: обе воли должны быть согласованы между собой. Это наглядно выражается термином - соглашение, при заключении договора стороны в переносном смысле сходятся на одном. Согласная воля является необходимым условием действительности договора.

Кроме того, договоры позволяют уловить общественную потребность и ориентируют предприятия на выполнение социально полезной деятельности, которая к тому же предполагает быть еще и оплачиваемой. Договоры способствуют экономической оправданности и рациональности действий участников производственно-технической работы. Договоры ориентируют на удовлетворение запросов потребителей, оперативно учитывая изменения их спроса. Домовладельцы стремятся улучшить свои жилищные условия, поэтому осуществление желаний позволит жилищным предприятиям не только удовлетворить социальный заказ, но и получить вознаграждение за свой труд.

Кроме того, договор является средством нормативной регламентации, так как в процессе договоров создаются правовые нормы, касающиеся и рассчитанные для конкретных и точно определённых работ и услуг. Договор представляет собой экономическую и правовую основу взаимоотношений участников.

Договор товарищества собственников жилья с Управляющей организацией должен содержать описание объектов недвижимости, условия их передачи.

В договоре определяются:

- объём работ или услуг;
- их качество;
- размер санкций за нарушение договорных обязательств.

Помимо этого договор должен содержать указательное соблюдение единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Вообще законодательство РФ широко трактует полномочия участников договорных отношений и создание взаимных прав и обязанностей, но сделки должны отвечать его специальной правоспособности, т.е. соответствовать целям деятельности, предусмотренным в учредительных документах данного юридического лица и заключаемые договоры не должны противоречить интересам государства и общества, а также нарушать права третьих лиц. Обязательство должно иметь определённую содержание. Действия, составляющие предмет обязательства, должно быть возможным: нет обязательства, если предмет невозможен.

## **4.2 ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ДОГОВОРНОЙ РАБОТЫ**

Среди условий, вырабатываемых договаривающимися сторонами, различают существенные или основные, обязательные условия. Так, при отсутствии срока исполнения договора он может быть признан не действительным. Необходимо определить предмет договора, его количественные и качественные характеристики. При этом следует помнить, что в более конкретной и детальной формулировке предмета договора заинтересован, прежде всего, кредитор, то есть лицо, в пользу которого должно быть исполнено основное обязательство.

Вне зависимости от того, между какими конкретно заказчиками и исполнителями заключается договор, он должен содержать следующие условия:

- Предмет договора - это может быть и управление, по которому одна сторона Исполнитель обязуется выполнить по заданию другой стороны - Заказчика определённую работу и сдать её результаты Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

- Цена договора. Цена работы включает компенсацию издержек и вознаграждение за управление. Цена работы по управлению может быть определена путём составления сметы расходов и доходов. В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, она приобретает силу и становится частью договора. Цена работы может быть приблизительной или твёрдой. При отсутствии других указаний в договоре цена считается твёрдой.
- Срок исполнения договора является одним из существенных условий договора, так соблюдение или нарушение срока влечёт важные правовые последствия для сторон. Общее правило заключается в том, что сроки выполнения работ должны определяться правилами выполнения отдельных видов работ, если правилами сроки выполнения работ не установлены, то стороны устанавливают срок по соглашению сторон. Срок может быть определён календарной датой или определён периодом времени.
- Если исполнитель не выполнил в установленный срок работу, то заказчик может назначить новый срок, поручить выполнение работы третьим лицам или выполнить её своими силами и потребовать от исполнителя возмещения расходов или потребовать уменьшение цены за выполненные работы или расторгнуть договор. Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причинённых ему в связи с нарушением сроков начала или окончания выполнения работы.
- Исполнитель обязан гарантировать уровень качества, надёжности и экологической безопасности оказываемых услуг и производимых работ. Особенно если исполнитель выполняет работы за счёт своих материалов и оборудования.
- Объём работ или услуг.
- Обязательства Заказчика по оплате работ, включая вид расчётов, сроки и форма расчётов.
- Экономические санкции, применяемые к каждой стороне в случае нарушения условий договора, а также имущественная ответственность.
- Порядок разрешения споров, возникающих в процессе выполнения договора.
- Порядок изменения условий договора.
- Условия договора, которые являются существенными для сторон по каждому отдельному договору, в первую очередь технологические и технические.
- Юридические адреса и банковские реквизиты.

Это связано, прежде всего, с тем, что предприятия не всегда расположены по месту регистрации, и банки тоже часто меняют.

Кроме того, договорные отношения по управлению недвижимостью и предоставлению жилищно-коммунальных услуг должны включать условия по защите прав потребителей:

- условия, гарантирующие возможность получения потребителем услуги, соответствующей по качеству обязательным требованиям нормативам, стандартам, санитарным правилам и нормам;
- ответственность исполнителей за нарушение порядка и условий предоставления услуг, а также гарантий их качества.

Вопросы защиты прав потребителей, в том числе и жилищно-коммунальных услуг регламентируются Законом РФ «О защите прав потребителей», правилами пользования жилыми помещениями и предоставления коммунальных услуг, действующими в Российской Федерации и другими законами и нормативными актами. Закон РФ «О защите прав потребителей» регулирует отношения, вытекающие из договоров, в том числе в части выполнения работ, по оказанию услуг управления и по обеспечению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится жилое помещение. По предоставлению или обеспечению предоставления жителям необходимых коммунальных услуг, также предусматривает имущественную ответственность за вред причинённый жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных или иных недостатков услуг. При этом право требовать возмещения вреда, причинённого вследствие недостатков, признаётся за любым потерпевшим потребителем, независимо от того, состоял он в договорных отношениях с исполнителем или нет. За исключением если исполнитель докажет, что вред причинён вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем правил пользования или хранения.

Через договора осуществляется контроль качества работ и услуг, выполняемых и оказываемых организациями, своевременно применяются меры к нарушителям обязательств в целях обеспечения высокого качества обслуживания.

В договоре собственник устанавливает объём реализации прав и обязанностей по управлению кондоминиумом. Чем шире права по владению пользованию и распоряжением имуществом, тем легче предприятию осуществлять свою деятельность в условиях полного хозрасчёта.

Для обеспечения выполнения договорных обязательств Управляющая организация:

- непосредственно осуществляет деятельность по обеспечению поставки жилищно-коммунальных услуг потребителям;



- обеспечивает сбор, передачу, накопление и анализ оперативной и достоверной информации о ходе технологических процессов и состояния основных фондов;
- организует работы по обслуживанию, содержанию и ремонту кондоминиума, обеспечивая при этом необходимую надёжность и экологическую безопасность их функционирования;
- организует работу по ликвидации аварий и повреждений при обслуживании кондоминиума принадлежащего товариществу собственников жилья.

В договоре на управление кондоминиумом должны быть отражены следующие взаимные обязательства сторон:

Управляющая организация гарантирует уровень качества, надёжности и экологической безопасности обслуживания, объёмы предоставленных услуг, соответствующие объективным возможностям, созданным собственником жилищного фонда (товариществом собственников жилья), состоянию кондоминиума и объёмов финансирования.

Со своей стороны товарищество гарантирует оплату услуг в соответствии с реально достигнутым качеством обслуживания, контролирует выполнение договорных обязательств и определяет размер санкций за нарушение показателей качества. При этом гарантируемые организацией показатели качества не должны быть ниже минимального уровня качества, утверждённого органами государственной власти.

Договоры на управление между собственником и Управляющей организацией заключаются исходя из взаимно согласованных объёмов работ, их качества, надёжности и экологической безопасности с учётом состава и состояния кондоминиума и величины средств, направленных на их оплату, а также размера санкций за нарушение договорных обязательств.

В свою очередь, Управляющая организация заключает договора с организациями, осуществляющими жилищно-коммунальное обслуживание потребителей - обслуживание муниципального жилищного фонда и объектов озеленения и благоустройства, водоснабжения и водоотведения, тепло -, энерго -, и газоснабжения. Договоры заключаются с каждой самостоятельной подотраслевой организацией. Договоры заключаются исходя из экономически обоснованного тарифа, обеспечивающего возмещение издержек на оказание тех или иных услуг и производство работ. Кроме того, в тариф по предоставлению коммунальных услуг включается инвестиционная составляющая, а для нанимателей - плата за найм. Целесообразно для всех домовладельцев, членов их семей, владельцев и арендаторов нежилых помещений ввести также плату за управление.

Стоимость работ по договору или уровень тарифа может меняться при существенных изменениях обстоятельств заключения договора (повышение уровня минимальной заработной платы, изменение стоимости материальных и топливно-энергетических ресурсов, изменение системы налогообложения и т.д.).

Кроме того, в договор по Управлению обязательно должны быть включены следующие условия:

- гарантии качества предоставляемых услуг;
- определение объёма предоставляемых услуг;
- гарантии оплаты услуг;
- контроль по выполнению договорных обязательств;
- санкции за нарушение показателей качества.

## **V. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПОЗВОЛЯЮЩИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ (НЕЗАВИСИМО ОТ ЕЁ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ) ЭФФЕКТИВНО УПРАВЛЯТЬ И ОБСЛУЖИВАТЬ СОБСТВЕННОСТЬ ОРГАНИЗОВАННЫХ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ (ТСЖ)**

### **5.1 ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПЕРЕДАЧЕ ПОЛНОМОЧИЙ УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ОРГАНИЗОВАННЫХ**

## ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Рассмотрим вариант, когда Управляющая организация принимает на себя функции по управлению кондоминиумом и обеспечению товарищества собственников жилья жилищными и коммунальными услугами по возмездному договору.

Для исполнения этих обязанностей Управляющая организация должна предоставлять интересы собственников в различных организациях, для чего у неё должен быть полный комплект различных документов.

В первую очередь необходимо выполнить расчёт - смету доходов и расходов по управлению кондоминиумом находящемуся в общей долевой собственности товарищества собственников жилья.

Кроме того, для обеспечения эффективного профессионального управления целесообразно чтобы Управляющая организация вела техническую документацию на дом, учитывала его на балансе, хранила авизо на дом, выполняя функции балансодержателя. При этом необходимо вести отдельный учёт балансовой стоимости помещений, находящихся в частной и муниципальной собственности.

Рассмотрим последовательный порядок взаимодействия собственников жилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в общей собственности с Управляющей организацией.

Комплект документов, входящих в необходимый перечень при заключении договора об управлении имуществом принадлежащем ТСЖ должен содержать следующие документы:

- протокол общего собрания собственников о передаче прав на управление кондоминиумом Управляющей организации заверенных руководством товарищества и скреплённых его печатью;
- договор о передаче прав на управление кондоминиумом Управляющей организации;
- акт приёмки-передачи дома в управление;
- копию свидетельства о регистрации жилищного товарищества в качестве юридического лица;
- список собственников жилых помещений (в том числе не являющихся членами товарищества) с указанием реквизитов и правоустанавливающих документов.

Причём доля собственности муниципального жилья должна быть заверена территориальным отделом Департамента (Управления) муниципального жилья и жилищной политики:

- список собственников нежилых помещений с указанием реквизитов правоустанавливающих документов на право собственности;
- список арендаторов нежилых помещений в доли территориального управления Комитета по управлению имуществом города, его территориальными агентствами (если таковые входят в состав ТСЖ);
- копию справки из Бюро технической инвентаризации по месту нахождения кондоминиума о том, что товарищество является собственником жилых и нежилых помещений;
- учредительный договор товарищества собственников жилья (если таковой имеется).

К договору на управление необходимо приложить также следующие документы:

- описание недвижимости, передаваемой в управление ТСЖ;
- описание границ и составных частей каждой квартиры собственники, которых подписали Учредительный договор о создании товарищества, в том числе порядковый номер квартиры, её расположение, площадь жилых комнат, оборудование (поэтажный план);
- список собственников квартир на момент передачи ТСЖ в Управление;
- описание объектов совместного пользования и ограниченного совместного пользования, если таковые имеются.

Данные в табличной форме о распределении между квартирами долей участия собственности и общих расходах на объекты совместного использования.

Желательно чтобы таблица сопровождалась пояснениями о методах расчёта долей участия, и формулой пересчёта долей участия, закрепленных за каждым жилым или нежилым помещением после изменения количества членов ТСЖ.

Долю нежилых помещений кондоминиума, передаваемых в управление, если таковые имеются и возможные ограничения на их пользование.

Для получения бюджетных дотаций на эксплуатацию и ремонт дома в части муниципальных квартир входящих в состав товарищества необходимо заключить соглашение между Финансово-Казначейским управлением, Управлением

муниципального жилья и жилищной политики, районной дирекции единого заказчика и товариществом собственников жилья о долевом участии в содержании кондоминиума в части жилищного муниципального фонда.

Подлежащая дотированию общая площадь жилых помещений и соответствующая ей доля мест общего пользования дома складывается из:

- площади жилых помещений, занимаемых по договору найма;
- площади жилых помещений, перешедших в частную собственность в результате приватизации;
- площади жилых помещений, перешедших в частную собственность физических лиц в результате иных сделок и являющихся для собственника одним и единственным.

При определении размера дотации из общей суммы расходов по содержанию и ремонту строения вычитываются доходы от начисления платы за наём по договору найма, платы за услуги технического обслуживания, и прочие доходы, относимые в соответствии с действующими положениями на выручку от эксплуатации жилищного фонда. При этом размер перечисляемой товариществу дотации в расчёте на 1 кв. м. площади на соответствующий период по аналогичным домам, находящимся в управлении муниципальных (государственных) предприятий.

Основанием для перечисления названной дотации (бюджетных средств), должно служить соглашение (договор) между ТСЖ и Управлением муниципального жилья и жилищной политики. А также Финансово-казначейским управлением, районной дирекций единого заказчика, (если ей будет поручено ведение единой отчётности по району), и товарищества собственников жилья о долевом участии в содержании кондоминиума в части муниципального жилищного фонда и дотаций, выделяемых из бюджета на его содержание.

Для обеспечения контроля над использованием дотаций Управляющая организация должна предоставить Казначейско-финансовому управлению, либо по его указанию районной Дирекции единого заказчика, либо какой иной структуре определённой администрацией:

- ежеквартальную бухгалтерскую отчётность;
- отчётность по формам 1-мм и 5-жх об использовании перечисленных средств и размерах площадей жилых и нежилых помещений строения;
- ежегодную статистическую отчётность по форме 1-жилфонд;

- прочую отчётность, предоставляемую организациями, управляющими жилищным фондом (по мере необходимости и с учётом видов работ).

Объёмы перечисляемых средств (дотации) необходимо согласовывать ежеквартально путём подписания соответствующих протоколов, которые должны являться неотъемлемой частью настоящего Договора (соглашения). В протоколах должны учитываться изменение цен и тарифов, инфляционные процессы, изменения объёмов финансируемого жилищного фонда, полученные доходы от сдачи нежилых помещений в аренду, прочие доходы, относимые в соответствии с действующими положениями на выручку от эксплуатации жилищного фонда, а также остатки неиспользованных бюджетных средств.

## **5.2 ПОШАГОВЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПЕРЕДАЧЕ ПОЛНОМОЧИЙ УПРАВЛЕНИЯ КОНДОМИНИУМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

<b>Мероприятия</b>
Провести общее собрание собственников по вопросу передачи прав на профессиональное управление кондоминиумом Управляющей организации и оформить протокол, заверенный руководством товарищества и скреплённый его печатью.
Провести конкурсный отбор между организациями, имеющими лицензию на право управления общедолевой собственностью товарищества собственников жилья (кондоминиумом).
Провести комиссионное обследование кондоминиума находящегося в собственности товарищества собственников жилья (полномочными представителями товарищества и Управляющей организации) с целью получения объективной технической характеристики объекта передаваемого в управление организации имеющей лицензию на право управления.
<b>Мероприятия</b>

<p>Выполнить расчёт - смету доходов и расходов по управлению, эксплуатации и техническому обслуживанию кондоминиума находящегося в общедолевой собственности товарищества собственников жилья.</p>
<p>Передать техническую документацию на кондоминиум (в случае её отсутствия оговариваются сроки восстановления недостающей документации за счёт передающей организации), включающую описание границ и составных частей каждой из квартир, собственники которых подписали договор о создании товарищества, в том числе порядковый номер квартиры, её расположение, площадь жилых комнат, оборудование (поэтажный план).</p>
<p>Оформить акт приёма-передачи кондоминиума в управление Управляющей организации.</p>
<p>Заключить договор о передаче товариществом прав на управление кондоминиумом Управляющей организации.</p>
<p>Заключить соглашение между Управлением муниципального жилья и жилищной политики, районной дирекции единого заказчика и товариществом собственников жилья о долевом участии в содержании кондоминиума в части жилищного муниципального фонда и дотаций, выделяемых из бюджета на его содержание.</p>
<p>Передать Управляющей организации список собственников жилых помещений (в том числе не являющихся членами товарищества) с указанием реквизитов правоустанавливающих документов, причём доля собственности муниципального жилья должна быть заверена территориальным отделом Управления муниципального жилья и жилищной политики.</p>
<p>Передать Управляющей организации список собственников нежилых помещений (если таковые имеются) и возможные ограничения на их пользование, с указанием реквизитов и правоустанавливающих документов, причём доля собственности муниципального жилья должна быть заверена территориальным отделом Комитета по имуществу.</p>
<p><b>Мероприятия</b></p>

Передать Управляющей организации список арендаторов нежилых помещений (если таковые имеются) и возможные ограничения на их пользование, с указанием реквизитов правоустанавливающих документов, причём доля собственности муниципального жилья должна быть заверена территориальным управлением Комитета по имуществу.

Передать Управляющей организации описание объектов совместного пользования и ограниченного совместного пользования, если таковые имеются.

Передать Управляющей организации данные (в табличной форме) о распределении между квартирами долей участия собственности и общих расходов на объекты совместного использования.

## **VI. ПРИЛОЖЕНИЯ**

### **6.1 ДОГОВОР НА ПЕРЕДАЧУ ПРАВ УПРАВЛЕНИЯ КОНДОМИНИУМОМ - ЖИЛИЩНЫМ И НЕЖИЛЫМ ФОНДОМ. ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ, ПРИНАДЛЕЖАЩИМ ТОВАРИЩЕСТВУ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

Товарищество собственников жилья в лице председателя правления ТСЖ

---

действующего на основании Устава ТСЖ с одной стороны, и Управляющая организация

---



действующая на основании Устава в лице директора

---

---

с другой стороны, заключили договор о нижеследующем.

### **1. Предмет договора**

Предметом настоящего договора является выполнение «Управляющей организацией», имеющей лицензию на право управления жилищным и нежилым фондом, организации содержания и ремонта объектов внешнего благоустройства функций управления жилищным и нежилым фондом, придомовой территорией, объектами озеленения и внешнего благоустройства.

«Управляющей организации» передаётся право управления жилищным и нежилым фондом в интересах товарищества собственников жилья, в пределах, установленных Договором на управление жилищным и нежилым фондом, придомовой территорией, объектами озеленения и внешнего благоустройства, входящих в состав кондоминиума и принадлежащих товариществу собственников жилья.

«Управляющая организация» принимает на себя обязательства по управлению переданным ей в управление жилищным и нежилым фондом и объектами благоустройства в пределах прав и обязанностей, закреплённых за ней настоящим договором.

Перечень имущественного комплекса с содержанием его технических и экономических характеристик является неотъемлемой частью настоящего договора.

Передача движимого имущества (если таковое, имеет место) осуществляется по перечню с указанием его первоначальной стоимости и износа.

Действие настоящего договора распространяется на имущество, переданное в управление «Управляющей организации» с момента подписания этого договора.

### **2. Цель договора**

**2.1** Профессиональное управление собственностью принадлежащей товариществу собственников жилья в соответствии с нормами действующего законодательства,

решение вопросов, связанных с управлением названным имущественным комплексом и его сохранностью, включающее в себя:

Обеспечение безопасной эксплуатации, содержания и текущего и капитального ремонта жилищного и нежилого фонда и объектов внешнего благоустройства в границах кондоминиума.

*2.1.1 Эксплуатация, содержание и текущий и капитальный ремонт объектов внешнего благоустройства:*

- эксплуатация, содержание и ремонт объектов озеленения;
- санитарная уборка мест общего пользования жилищного фонда;
- санитарная уборка придомовой территории.

*2.1.2 Вывоз, утилизация, захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.*

Санитарная уборка зелёных объектов внешнего благоустройства.

*2.1.3 Обеспечение предоставления полного комплекса жилищно-коммунальных услуг, таких как:*

- водоснабжение и водоотведение;
- теплоснабжение и подогрев горячей воды;
- энергоснабжение;
- телеантенны;
- газоснабжения.

### **3. Имущественные права «Управляющей организации»**

**3.1** «Управляющая организация» приобретает имущественные и неимущественные права на находящееся в управлении в соответствии с настоящим договором имущество и выступает самостоятельно в качестве ответчика и истца в суде в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

**3.2** Товарищество собственников жилья на условиях, определяемых настоящим договором, назначает «Управляющую организацию» единственным уполномоченным по управлению и организации обслуживания соответствующего жилищного и нежилого фонда и объектов внешнего благоустройства, и озеленения,

а «Управляющая организация», подписывая настоящий договор, признаёт эти условия.

**3.3** На время действия настоящего договора и в целях выполнения функций по управлению «Управляющей организации» во временное и безвозмездное пользование предоставляются служебные нежилые помещения. Коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются «Управляющей организацией» на общих основаниях, за счёт собственных средств.

**3.4** «Управляющая организация» вправе предоставлять во временное пользование организациям, нанимаемым на работу по содержанию и ремонту жилищного, и нежилого фонда, и его инженерного оборудования, переданные ей нежилые служебные помещения при использовании их этими организациями под хозяйственные цели.

«Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «товарищества собственников жилья» и её органов.

«Товарищество собственников жилья», и её органы не отвечают по обязательствам «Управляющей организации».

«Управляющая организация» отвечает по обязательствам своим собственным имуществом.

## **4. Права и обязанности сторон**

### **4.1 «Управляющая организация» обязана:**

*4.1.1 Управлять собственностью ТСЖ переданной ей в управление, обеспечивая при этом комфортные условия проживания и функционирование расположенных в них организаций, согласно утверждённых Нормами и Правилами стандартов.*

*4.1.2. Осуществлять содержание управляющей организации за счет платежей за управление, включенных в квартирную плату, а также за счёт процентных отчислений по видам деятельности согласно утвержденной Заказчиком (правлением ТСЖ) смете.*

*4.1.3. Использовать полученные денежные средства по их прямому назначению с соблюдением положений действующих законодательных и нормативных актов.*

*4.1.4. Осуществлять оперативный и бухгалтерский учёт результатов хозяйственной деятельности, вести статистическую и прочую отчётность, отчитываться о результатах своей деятельности в порядке и сроки, установленных законодательно для аналогичных предприятий.*

*4.1.5. Предоставлять правлению ТСЖ проекты планов, плановые задания и отчёты в сроки и в объёмах, установленных для служб заказчиков муниципальных районов.*

Вести и хранить в установленном порядке балансовый и аналитический учёт имущества.

Производить своевременные отчисления обязательных платежей и налогов.

Использовать собранные с членов ТСЖ средства строго по целевому назначению, согласно финансовому плану, согласованного председателем правления ТСЖ.

Вести в установленном порядке необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приёмке.

Выполнять условия договора о передаче в управление имущества товарищества «Управляющей организации», обеспечив сохранность рациональное использование, своевременную реконструкцию, восстановление и ремонт переданного в управление имущества ТСЖ.

Не допускать использования жилищного и нежилого фонда и объектов благоустройства в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба, или противоречащих каким-либо требованиям постановлений и нормативных актов Мэра и Правительства Москвы.

*4.1.6. Предоставлять товариществу собственников жилья полную информацию о взаимоотношениях «Управляющей компании» с клиентами и третьими лицами, а также о любых интересах, существующих на момент заключения договора или возникающих в течение срока его действия, которые могут рассматриваться, как противоречащие интересам ТСЖ.*

Содержать систему отчетности, включая записи, журналы, бухгалтерскую документацию в соответствии с установленными нормами.

Предоставлять доступ к данным записям, журналам, бухгалтерской документации, а также ко всем источникам информации, связанным с имуществом, являющимся предметом настоящего Договора.

Руководствоваться в своей деятельности по управлению переданным ей имущественным комплексом положениями и нормами, установленными для районных Дирекций единого заказчика.

**4.2 «Управляющая организация» имеет право:** Распоряжаться от своего имени, в рамках выделенных ей

полномочий, переданных ей в управление имуществом. В случае превышения полномочий «Управляющая компания» отвечает перед товариществом собственников жилья и третьими лицами принадлежащей ей на праве собственности имуществом.

Прибегать к любым законным методам, какие сочтёт необходимым, для успешного выполнения задачи управления жилищным и нежилым фондом, переданным ей в управление.

В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных суммы неплатежей и причинённого ущерба, нанесённого неоплатой услуг.

Осуществлять самостоятельный набор специалистов для исполнения функций по управлению определённым настоящим договором.

**4.3 Товарищество собственников жилья обязано:** Оказывать «Управляющей организации» всемерную поддержку в процессе выполнения настоящего договора.

Предоставить «Управляющей организации» всю необходимую информацию, имеющую отношение к управлению и эксплуатации жилищного фонда, а также полный инвентарный список имущественного комплекса, принадлежащего ТСЖ и принятого «Управляющей организацией» в управление.

Осуществлять контроль над деятельностью «Управляющей организации» относительно её деятельности по управлению имущественным комплексом ТСЖ.

**4.4 Товарищество собственников жилья имеет право:**

В пределах своих полномочий с соблюдением прав и законных интересов «Управляющей организации» проверять её текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению настоящего договора и использованию целевых финансовых средств.

Применять к «Управляющей организации» штрафные санкции за нарушение условий договора, исходя из условий договора.

Утверждать норматив отчислений финансовых средств на содержание «Управляющей компании» рассчитанный на основании нормативных документов Правительства Москвы.

## 5. Задачи и функции «Управляющей организации»

### 5.1 Основные задачи:

*5.1.1 Обеспечение потребителей коммунальными и прочими жилищными услугами.*

*5.1.2 Сбор платежей за оказываемые коммунальные и прочие услуги, оформление соответствующих договоров с собственниками, арендаторами, нанимателями и владельцами жилых и нежилых помещений.*

*5.1.3 Сохранение за собой следующих государственных функций по управлению жилищным фондом:*

- подготовка документов ОВД для регистрации и снятия с регистрации граждан;
- паспортный учёт населения.

*5.1.4 Оказание содействия правлению ТСЖ:*

- в проведении мероприятий по гражданской обороне;
- в составлении списков проживающих к проводимым мероприятиям имеющих общегородское значение;
- в доставке повесток населению из военкоматов.

Рассмотрение в установленном порядке предложений, заявлений и жалоб, поступающих от членов ТСЖ, и принятия соответствующих мер.

Содействие заключению и оформлению договоров добровольного страхования жилых помещений входящих в ТСЖ и находящихся в муниципальной собственности.

Принятие мер по взысканию задолженности за жилищные, коммунальные услуги с домовладельцев, членов их семей, арендаторов и собственников нежилых помещений.

Контроль над содержанием жилищного и нежилого фонда входящего в состав кондоминиума, обеспечение регулярных проверок качества и объёма предоставленных услуг и выполненных работ.

Обеспечение круглосуточного дежурства объединённой диспетчерской службы (ОДС), в случае подключения жилого дома к ОДС.

Информирование населения обо всех видах услуг и документов, предоставляемых им как бесплатно, так и за дополнительную плату, а также о режиме работы «Управляющей организации».

Ведение лицевых счетов нанимателей и карточек учёта владельцев, собственников, арендаторов жилых и нежилых помещений, заключение с ними договоров, предусмотренных действующими нормативными актами Правительства Москвы.

Обработка бухгалтерской и прочей документации относящейся к деятельности по управлению ТСЖ.

Обеспечение учёта договоров найма, аренды, соглашений о совладении, прочих хозяйственных договоров, в т.ч. на поставку коммунальных и прочих услуг.

Хранение документов, подтверждающих право пользования помещением или право собственности (владения).

Ведение расчётов с нанимателями, арендаторами, собственниками жилых и нежилых помещений за оказываемые услуги.

Выдача проживающим расчётных и иных документов, которые должны выдаваться физическим и юридическим лицам службами заказчика муниципальных районов.

Проведение технических осмотров жилых зданий.

Обеспечение составления перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию строения, его инженерного оборудования и устройств, в т.ч. дефектных ведомостей.

Планирование и организация работ технического обслуживания, текущего и капитального ремонта жилищного фонда, инженерного оборудования, объектов внешнего благоустройства с привлечением подрядчиков на конкурсной основе.

Организация санитарного содержания зданий и придомовой территории, с привлечением подрядчиков на конкурсной основе

Контроль и оценка содержания домовладения.

Расчёт и внесение соответствующих платежей и налогов, в т.ч. платы за землю.

Обеспечение поставки пользователям коммунальных и прочих услуг.

Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания.

Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.

## **5.2 Осуществление функций заказчика на выполнение работ по:**



- планово-предупредительному, непредвиденному и капитальному выборочному ремонту жилищного фонда согласно плану в пределах выделенных и имеющихся финансовых средств;
- содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовой территории;
- капитальному и текущему ремонту внутридворовых асфальтовых покрытий, согласно прилагаемому перечню в пределах выделенного и имеющегося финансирования;
- уборке дорог, находящихся в ведении товарищества внутриквартальных и внутри домовых асфальтовых покрытий, если таковые имеются;
- ремонту и содержанию объектов благоустройства и озеленения, находящихся в ведении товарищества, согласно прилагаемому перечню, в пределах выделенного финансирования, если таковые имеются.

## 6. Порядок расчётов

**6.1** Оплата работы «Управляющей организации» за выполнение ею функций по управлению жилищным и нежилым фондом и организациям работ по содержанию и ремонту объектов внешнего благоустройства обеспечивается за счет платежей за управление, включенных в квартирную плату, а также за счёт процентных отчислений по видам деятельности согласно утвержденной Заказчиком (правлением ТСЖ) смете.

**6.2** Услуги «Управляющей организации», оказываемые ТСЖ, не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договорённости сторон.

## 7. Ответственность сторон

**7.1** «Управляющая организация» за ненадлежащее исполнение условий настоящего договора отвечает в порядке, предусмотренном действующим законодательством и нормативными актами Москвы, кроме того, несёт ответственность при:

*7.1.1. В случае использования предоставленных согласно [п. 3.3.](#) договора помещений не по назначению ТСЖ взыскивает с «Управляющей организации» штраф в размере 10% базовой ставки арендной платы, действующей на момент обнаружения нарушений, а также вправе расторгнуть договор в целом, либо уменьшить площадь, предоставленную «Управляющей организации».*



*7.1.2. За нарушение сроков сдачи отчётной документации ТСЖ имеет право взыскать штраф с Управляющей организации в размере 5-тикратного размера оплаты труда за каждое нарушение.*

*7.1.3 «Управляющая организация» не несёт ответственности в ситуации оправданного хозяйственного риска и форс-мажора.*

*7.1.4 «Управляющая организация» не несёт ответственности перед ТСЖ за все виды ущерба или убытков, не являющихся следствием неправильных действий самой «Управляющей организации», или неправильных действий её работников.*

## **8. Срок прекращения действия договора**

**8.1** Договор заключается на 2 (два) года,

с «\_\_» \_\_\_\_\_ 200 г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 200 г.

**8.2** ТСЖ может в любой момент действия настоящего договора, или продлённого договора, но не раньше 60 дней с момента письменного уведомления «Управляющей организации», расторгнуть настоящий договор в случае систематического нарушения «Управляющей организацией» (свыше трёх раз) своих договорных обязательств, а также в случае угрозы нанесения материального ущерба имуществу. При этом, «Управляющая организация» освобождает служебные помещения, предоставленные ей в соответствии с [п. 3.3](#) настоящего договора, со дня его расторжения. Факты нарушения «Управляющей организацией» своих договорных обязательств и факты угрозы причинения материального ущерба имуществу устанавливаются решением ТСЖ и оформляются письменно.

**8.3** Договор подлежит пересмотру каждые два года.

**8.4.** В случае изменения формы собственности «Управляющей организации» договор подлежит пересмотру.

**8.5.** При изменении законодательных и нормативных актов договор подлежит приведению в соответствие в этими изменениями в месячный срок.

**8.6.** После получения «Управляющей организацией» уведомления о прекращении действия договора, объясняющего его причины и определяющего срок его вступления в силу, «Управляющая организация» должна:

- прекратить работу по договору в назначенный день и в том объёме, который указан в уведомлении;

- прекратить расходование средств и исполнение обязанностей, предусмотренных договором, по отношению к жилищному фонду и объектам внешнего благоустройства, за исключением тех расходов и обязанностей, которые необходимы для продолжения тех видов работ, которые ТСЖ специально санкционирует;
- уведомить о прекращении своей деятельности организации, с которой оформлены договоры;
- не размещать более заказы на поставку материалов или оборудования, предоставление услуг, за исключением особых указаний правления ТСЖ на этот счёт;
- с разрешения правления ТСЖ произвести расчёты по всем отложенным обязательствам и всем претензиям, вытекающим в связи с прекращением действия договоров, расходы по которым или возмещение которых полностью или частично пришлось бы нести товариществу, в соответствии с положениями настоящего договора;
- передать правлению ТСЖ все отчёты и документы, относящиеся к финансово-хозяйственной деятельности по данному договору;
- предпринять необходимые меры (в т.ч., которые укажет правление ТС) по защите и сохранности жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, находящихся в управлении «Управляющей организации».

«Управляющая организация» обязана незамедлительно приступить к выполнению указанных выше обязанностей, несмотря ни на какие задержки по определению или согласованию объёма претензий в соответствии с настоящим соглашением.

После истечения срока действия настоящего договора или в связи с его досрочным прекращением, «Управляющая организация» обязана в десятидневный срок передать жилищный фонд, объекты внешнего благоустройства и оборудование, использовавшееся, приобретённое или связанное с управлением и эксплуатацией имущественного комплекса органу, указанному правление ТСЖ.

Правление ТСЖ назначает комиссию, к которой переходят полномочия по передаче полномочий по управлению кондоминиумом «Управляющей организации». Комиссия составляет передаточный баланс и представляет его правлению ТСЖ.

«Управляющая организация» должна дать указание своим сотрудникам, обслуживающим жилищный фонд и прочие объекты, следовать инструкциям этой комиссии.

После подписания уведомления о прекращении действия договора, передача имущества должна начаться незамедлительно.

Правление ТСЖ, при исполнении «Управляющей организацией» требований о расторжении договора, должна предпринять необходимые меры для обеспечения сохранности общедолевой собственности ТСЖ и его имущества.

После прекращения действия настоящего договора «Управляющая организация» должна передать правлению ТСЖ или лицу (лицам), им назначенному, копии всех статистических, балансовых и технических документов и отчётов по жилищному фонду об объектах внешнего благоустройства. Передать все средства, находившиеся в ведении «Управляющей организации» и принадлежащие ТСЖ или полученные «Управляющей организацией» в соответствии с условиями настоящего договора. А также передать Товариществу все договоры на оказание услуг и имущество, связанное или использовавшееся при управлении и эксплуатации жилищного фонда и прочих объектов благоустройства, за исключением любого личного имущества, оплаченного и находящегося в собственности «Управляющей организации». «Управляющая организация» должна, за свой счёт, убрать все обозначения, которые могли бы указывать на то, что жилищный фонд и объекты внешнего благоустройства находятся в ведении данной «Управляющей организации», и возместить любой ущерб, связанный с проведением данного действия.

Договор, может быть, расторгнут также по соглашению сторон или по инициативе «Управляющей организации» при неисполнении или ненадлежащем исполнении товариществом (ТСЖ) обязательств, предусмотренных в нём, но не раньше истечения 60 дней с момента письменного уведомления правления ТСЖ. При этом «Управляющая организация» освобождает служебные помещения, предоставленные ей в соответствии с п. 3.3. настоящего договора, со дня его расторжения.

## **9. Особые условия**

**9.1** Настоящий договор определяет полный объём договорённости между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договорённостей, письменных или устных, действующих между сторонами относительно данного жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

**9.2.** Никакие изменения данного договора не будут иметь силы, если они не скреплены подписями сторон по договору.

**9.3.** В случае, если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению,

это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

**9.4** Споры, возникающие между правлением ТСЖ и «Управляющей организацией» в процессе реализации настоящего договора, решаются по согласованию сторон. Для разрешения возникших споров может привлекаться третья сторона - Управа района.

**9.5.** При не достижении соглашения спор передаётся на рассмотрение суда (арбитражного суда) в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**9.6.** Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме.

**9.7** Правоотношения, возникающие при подписании настоящего договора, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации.

**9.8** Права и обязанности по данному договору не могут передаваться третьим лицам.

**9.9** Условия настоящего договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению сторон.

При изменении законодательства или принятия соответствующих решений участниками договора, договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок.

Внесение изменений осуществляется отдельными дополнениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора, в виде приложений к настоящему договору.

## **10. Юридические адреса и реквизиты сторон**

Товарищество собственников жилья «Управляющая организация».

Приложение к договору:

## Техническая характеристика объекта находящегося в собственности товарищества собственников жилья передаваемого в управление специализируемой организации имеющей лицензию

Параметры собственности принадлежащей товариществу	Единица измерения	Кол-во
Количество помещений	Помещений/кв. м.	
Жилых	Помещений /кв. м.	
Нежилых	Помещений /кв. м.	
Жилая общепользная площадь	кв. м.	
Служебная площадь: - жилая; - нежилая.		
Уборочная площадь прилегающей территории: Из них: - асфальт; - грунт; - газон.	кв. м.	
Уборочная площадь л/клеток	кв. м.	

<p>Количество жилых квартир находящихся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в собственности домовладельцев;</li> <li>- в муниципальной собственности, переданных в социальный найм;</li> <li>- коммерческий найм;</li> <li>- сданных в аренду.</li> </ul>	<p>Квартир/кв. м.</p>	
<p>Численность проживающих в ТСЖ всего. Из них:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- собственников жилых помещений;</li> <li>- членов их семей;</li> <li>- собственников нежилых помещений;</li> <li>- нанимателей;</li> <li>- членов их семей;</li> <li>- арендаторов жилых помещений;</li> <li>- арендаторов нежилых помещений;</li> <li>- имеющих не единственное жилье.</li> </ul>		
<p>Количество подъездов</p>		
<p>Количество ЦТП</p>		
<p>Количество лифтов</p>		
<p>Площадь подвала</p>		

Площадь чердака		
Стоимость 1 кв. м. эксплуатируемой площади на техническую эксплуатацию и технический ремонт: - план; - факт.	Рублей в месяц	
Стоимость 1 кв. м. убираемой площади	Рублей в месяц	

## **VII. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПРИ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ**

### Работы по управлению жилищным фондом состоят из:

- заключения договоров найма, аренды, соглашений о совладении и обеспечения ведения их учета;
- заключения договоров поставку жилищных и коммунальных и обеспечения ведения их учета;
- заключения прочих хозяйственных договоров и обеспечения их учета;
- ведения технической документации на дом, инженерные сооружения;
- организации приема населения и обслуживаемых организаций в установленные часы, не реже одного раза в неделю.

### Организация работы с жалобами населения и организациями:

- выявление причины и обоснованности жалобы;
- составление акта, при необходимости сметы;

- выполнение работы по исполнению жалобы;
- подготовка и подписание сторонами акта выполненных работ;
- подготовка и отправка письменного ответа заявителю;
- проведение контроля над исполнением обоснованной жалобы;
- при сложности или невозможности срочного исполнения, проведение промежуточного контроля над исполнением жалобы.

Организация сбора денежных средств с потребителей жилищных и коммунальных услуг (население, арендаторы и т.п.):

- управление финансовыми средствами, состоящими из платежей потребителей жилищно-коммунальных услуг (населения и организаций);
- платы за наем и техническое обслуживание жилья;
- бюджетные дотации;
- внебюджетные средства;
- целевые платежи;
- обработки бухгалтерской и прочей документации;
- проведения хозяйственных операций в банке;
- хранения документов, подтверждающих право пользования помещением или право собственности (владения);
- ведения расчетов с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за оказываемые услуги;
- проведения расчета и внесения соответствующих платежей и налогов, в т.ч. платы за землю.

Проведения бухгалтерско-финансового обслуживания населения:

- выдачи проживающим в доме жителям расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги, о совместном проживании;



- ведение аналитической работы и маркетинговых исследований по улучшению обслуживания потребителей (населения и организаций), и повышения качества услуг и снижения их стоимости;
- составление перспективных планов развития жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры;
- подготовка плановой и внеплановой отчетной технической и финансово-бухгалтерской документации в (городские, окружные, областные) органы управления, в установленные сроки, а также в службы, предоставляющие целевое финансирование и дотации.

В том числе выполнения функций заказчика, состоящих из:

- обеспечения поставки пользователям - населению (нанимателям и собственникам), организациям (арендаторам и собственникам) - коммунальных и прочих услуг;
- обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания;
- проведения технических осмотров чердаков, подвалов и технических помещений жилых зданий;
- проведения технических осмотров конструктивных элементов жилых зданий;
- проведения технических осмотров инженерного оборудования жилых зданий (лифтов, системы дымоудаления и противопожарной автоматики, системы отопления, водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения, домофонов, слаботочных устройств, антенн коллективного пользования и пр.);
- проведения санитарных и технических осмотров придомовой территории;
- проведение санитарного и технического осмотра асфальтовых покрытий, газонов, объектов зелени, колодцев расположенных на них;
- проведения технических осмотров внутридомового, уличного и дворового освещения.

Составления перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию строения, его конструктивных элементов, инженерного оборудования и устройств:

- составления перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию придомовой территории, газонов, асфальтовых покрытий и дорог (находящихся на балансе или в хозяйственном ведении);

- составления дефектных ведомостей;
- составления смет и другой проектно-сметной документации.

Планирования работ по содержанию и техническому обслуживанию, жилищного фонда, и инженерного оборудования дома:

- планирования работ по содержанию и санитарному обслуживанию придомовой территории;
- планирования работ по санитарной очистке, вывозу и захоронению твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора;
- планирования работ по капитальному и текущему ремонту асфальтовых покрытий и объектов озеленения (находящихся на балансе, в хозяйственном ведении или в оперативном управлении);
- планирования работ по текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, и инженерного оборудования дома.

Организации выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию жилищного фонда, инженерного оборудования дома:

- организация выполнения работ по содержанию и санитарному обслуживанию придомовой территории, отмосток, в том числе контейнерных и бельевых площадок, малых архитектурных форм для детских игровых площадок, спортивных площадок;
- организация выполнения работ по санитарной очистке, вывозу и захоронению твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора;
- организация выполнения санитарно - эпидемиологических мероприятий;
- организация выполнения работ по капитальному и текущему ремонту асфальтовых покрытий и объектов озеленения (находящихся на балансе, в хозяйственном ведении или в оперативном управлении).
- организация выполнения работ по текущему, выборочному и капитальному комплексному ремонту жилищного фонда и его конструктивных элементов (кровель, фасадов, крылец, ступенек, пандусов, козырьков, балконов и пр.):
- организация выполнения работ по выборочному и капитальному комплексному ремонту инженерного оборудования дома (лифтов, системы дымоудаления и противопожарной автоматики, системы отопления, водоснабжения и

водоотведения, энергоснабжения, домофонов, слаботочных устройств, антенн коллективного пользования и пр.);

- организация выполнения работ по обслуживанию и ремонту системы дворового освещения.

Организации контроля и оценка выполненных работ по содержанию и техническому обслуживанию жилищного фонда и инженерного оборудования:

- проведение необходимых операций по оплате выполненных работ, применение при необходимости штрафных санкций, если таковые оговорены в договоре;

- организация контроля и оценка выполненных работ по капитальному и текущему ремонту асфальтовых покрытий и объектов озеленения (находящихся на балансе, в хозяйственном ведении или в оперативном управлении);

- организация контроля и оценка выполненных работ по санитарной очистке, вывозу и захоронению твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора;

- организация контроля выполненных работ по ремонту и обслуживанию дворового освещения;

- проведения мероприятий по охране труда, технике безопасности.

Организации подготовки домов к сезонной эксплуатации:

- подготовка к зимней эксплуатации; -подготовка к весенне-летней эксплуатации;

- подготовка и организация весенних и осенних мероприятий по санитарной очистке территорий (субботников).

Выполнение государственных функций, таких как:

- паспортный учет населения, подготовка документов для регистрации (прописка и выписка) жильцов;

- выдача проживающим в доме жильцам документов и справок, о совместном проживании;

- проведение мероприятий по гражданской обороне и содержанию объектов гражданской обороны;

- доставка повесток населению и составление разнообразных списков проживающих по общегородским вопросам.

## **VIII. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Организация работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда выполняется административно - управленческим аппаратом предприятия, предоставляющего ремонтно-эксплуатационные услуги.

Техническое обслуживание здания - включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов, заданных параметров и режимом работы его конструкций и технических устройств.

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю над его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем. Контроль над техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Текущий ремонт здания - включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных показателей.

Работы по содержанию и ремонту жилищного фонда складываются из технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, санитарного содержания зданий и придомовых территорий, организационных работ, выполняемых специалистами эксплуатационных служб.

При этом перечень работ, проводимых при техническом обслуживании и ремонте жилищного фонда, подразделяется на техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций здания, и техническое обслуживание и ремонт его инженерного оборудования.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций здания состоят из работ, способствующих предупреждению преждевременного износа жилищного

фонда и сохранению заданных эксплуатационных показателей всех элементов жилого дома:

- фундамента и стен подвалов;
- стен зданий, фасадов, балконов, козырьков, лоджий, эркеров;
- перекрытий;
- полов;
- перегородок;
- крыш и чердаков;
- водоотводящих устройств;
- окон, дверей, лестниц, печей (кроме внутриквартирного ремонта, выполняемого за счет средств граждан).

Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования заключаются в проведении работ на системах:

- теплоснабжения (отопления и горячего водоснабжения);
- газоснабжения;
- вентиляции;
- дымоходов;
- водопровода и канализации;
- противопожарного водопровода;
- мусоропровода;
- дымоудаления, пожаротушения, пожарной сигнализации;
- лифтового хозяйства;
- электроплит;
- внутридомового и наружного электроснабжения, электро-, радио-, теле- и прочего оборудования (кроме работ, проводимых за счет средств населения);

- тепловых пунктов (текущий ремонт).

Работа по санитарному содержанию зданий и придомовой территории включает в себя:

- уборку прилегающих к домовладению площадей, отнесенных (в соответствии с формой № 8 БТИ) к уборочной площади двора (асфальтовое покрытие, грунт, зелень, газоны, оборудованные спортивные, бельевые и прочие площадки);
- санитарную очистку зданий, уборку лестничных клеток, холлов, коридоров, мусоропроводов и других мест общего пользования;
- сбор и вывоз с территорий домовладений крупногабаритного мусора и вторичных материалов, ремонт и установку контейнеров, урн;
- установку и эксплуатацию домовых знаков и указателей наименования улиц, флагодержателей;
- проведение санитарно - эпидемиологических мероприятий (кроме работ, выполняемых за счет средств населения);
- озеленение территорий (посадка деревьев, их пересадка и вырубка);
- освещение мест общего пользования строений и придомовых территорий.

## **8.1 СИСТЕМА ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

Целью технических осмотров жилых зданий является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль над использованием и содержанием помещений.

Один раз в год, в ходе весеннего осмотра, следует не только провести проверку содержания и использования жилищного фонда и инженерного оборудования, проверить, нет ли утечек питьевой воды, но и провести инструктаж нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности. Отметку об инструктаже и подпись получившего такой инструктаж целесообразно зарегистрировать в специальном журнале.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

- общие;

- частичные.

При проведении общего осмотра проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство. Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью, до начала отопительного сезона.

Частичные осмотры предусматривают осмотр отдельных элементов зданий или помещений.

**8.1.1 ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

№ п./ п.	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	2	3	4
1.	Вентиляционные каналы и шахты: - в зданиях вентшахты; - оголовки.	Каменщик, плотник или жестянщик (в зависимости от конструкции).	по мере необходимости и при подготовке здания к сезонной эксплуатации (но не реже 2 раз в год).
2.	Газопроходы при горячем водоснабжении от газовых колонок.	Каменщик, плотник или жестянщик (в зависимости от конструкции).	по мере необходимости и при подготовке здания к сезонной эксплуатации (но не реже 2 раз в год).
3.	Холодное и горячее водоснабжение, канализацию. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий.	слесарь - сантехник	по мере необходимости при подготовке здания к сезонной эксплуатации

4.	Центральное отопление	слесарь - сантехник	по мере необходимости, при подготовке здания к сезонной эксплуатации и пуску тепла
5.	Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий	слесарь - сантехник	по мере необходимости
6.	Мусоропроводы (все устройства)	рабочий по обслуживанию мусоропровода и слесарь-сантехник	по мере необходимости и в соответствии с приложением к договору
7.	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.	электромонтер	по мере необходимости и в соответствии с приложением к договору
8.	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.	электромонтер	по мере необходимости и в соответствии с приложением к договору
9.	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	электромонтер	по мере необходимости и в соответствии с приложением к договору



10.	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	электромонтер	по мере необходимости и в соответствии с приложением к договору
11.	Осмотр радио и телеустройств на кровлях, на чердаках и лестничных клетках	электромонтер	по мере необходимости и в соответствии с договором со специализированной организацией
12.	Техническое обслуживание стационарных электроплит.	Специалист подрядной организации	в соответствии с договором со специализированной организацией
13.	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности.	Специалист подрядной организации	в соответствии с договором

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов здания, а также в случае аварий или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

*Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:*

- общие плановые осмотры, а также внеочередные - проводятся собственником (товарищество собственников жилья) или уполномоченным лицом, представителем местного самоуправления, управляющей организацией и, организацией по обслуживанию жилищного фонда;

- частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся рабочими специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт по договорам.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям, которые имеют физический износ свыше 60%.

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда. Или по договору с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в указанные сроки.

## 8.2 ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДИМОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельные сроки выполнения ремонта
1	2
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, и пр., расстройство их креплений).	5 суток
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в газоходах и их сопряжениях.	1 сутки

<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время; в летнее время.	1 сутки 3 сутки
Дверные заполнения (входные двери в подъездах).	1 сутки
<b>ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий установленных на фасадах со стенами.	Немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах.	3 суток
<b>САНИТАРНО- ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах.	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (фитингами, арматурой и приборами).	Немедленно
Неисправности мусоропровода.	1 сутки
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	

Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом -в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	3ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети).	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа.	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты.	3ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).	7 суток

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

Результаты осенних осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты сплошных обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

На основании актов осмотров и обследования организация по обслуживанию жилищного фонда должна в месячный срок выполнить следующее:

- составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
- уточнить объем работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требуют капитального ремонта;
- проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;
- выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным нормам.

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

## **8.3 ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

Перечень работ по техническому обслуживанию конструктивных элементов жилого дома, подлежащих выполнению организацией по обслуживанию жилищного фонда, приведен ниже.

Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане-графике, который составляется на неделю, месяц и год.

Для управления и контроля над техническим состоянием жилищного фонда создаются объединенные диспетчерские службы (ОДС) или районные диспетчерские службы (РДС) на микрорайоны или группы домов. Для каждой ОДС устанавливается перечень объектов диспетчеризации и контролируемых параметров инженерного оборудования.

Средства автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования, контрольно-измерительных приборов, средства связи, контрольно-измерительные приборы и счетчики должны устанавливаться в соответствии с инструкцией завода-изготовителя по проектам, выполненным специализированной организацией. Они должны обеспечивать поддержание заданных режимов работы инженерного оборудования, своевременную подачу сигналов о нарушениях режимов работы или аварий. Проводить измерение параметров работы оборудования для визуального или автоматического контроля его работы, надежную связь нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений и диспетчерской, а также диспетчерской со службами по техническому обслуживанию и аварийными службами.

ОДС должны вести в специальных журналах учет заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий. Поступающая на пульт диспетчера информация о нарушениях в работе инженерного оборудования, а также заявки населения должны регистрироваться в соответствующих журналах, контролироваться по срокам и качеству выполнения.

Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее, чем на следующий день должно быть организовано их устранение.

Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания устраняются в срочном порядке.

### *8.3.1 ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРОВАНИЕ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА*

Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и Техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда или подрядными организациями.

Продолжительность текущего ремонта следует определять по нормам на каждый вид ремонтных конструкций и оборудования. Сроки проведения текущего ремонта, качество его выполнения и размер оплаты устанавливаются в договорах на обслуживание.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы инженерного отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации,

электроснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, должен осуществляться силами этих предприятий.

Опись ремонтных работ на каждое строение, включенное в годовой план текущего ремонта, должна быть согласована с собственником жилищного фонда в установленные сроки.

В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

Затраты на текущий ремонт жилищного фонда по району (городу) должны, как правило, планироваться в пределах 0,75-1,0% восстановительной стоимости домов.

Проведенный текущий ремонт жилого дома и его количество подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда.

## **8.4 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

### *8.4.1 РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ И ОБХОДОВ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ*

**Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.** Смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, протирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений.

**Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.** Регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек. Очистка от накипи запорной арматуры.

***Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.***

Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки.

- Прочистка канализационного лежачка;
- Проверка исправности канализационных вытяжек;
- Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
- Проверка заземления ванн;
- Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.;
- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

***8.4.2 РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ВЕСЕННЕ-ЛЕТНИЙ ПЕРИОД:***

- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- снятие пружин на входных дверях;
- консервация системы центрального отопления;
- ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
- ремонт просевших отмосток;
- устройство дополнительной сети поливочных систем;
- укрепление флагодержателей.

***8.4.3 РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД:***

- утепление оконных и балконных проемов;
- замена разбитых стекол окон и балконных дверей;
- утепление входных дверей в квартиры;



- утепление чердачных перекрытий;
- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- проверка исправности слуховых окон и жалюзей;
- изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердак;
- ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
- утепление бойлеров (выполняет специализированная подрядная организация);
- прочистка и утепление вентиляционных каналов;
- замена разбитых стекол и окон и дверей вспомогательных помещений;
- консервация поливочных систем;
- укрепление флагодержателей;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок;
- постановка доводчиков на входных дверях;
- ремонт и укрепление входных дверей.

#### *8.4.4 РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ:*

- промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли;
- проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах;
- смена прокладок в водопроводных кранах;
- уплотнение сгонов;
- прочистка внутренней канализации;
- прочистка сифонов;

- регулировка смывного бачка;
- притирка пробочного крана в смесителе;
- регулировка и ремонт трехходового крана;
- укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу;
- набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- укрепление трубопроводов;
- проверка канализационных вытяжек;
- мелкий ремонт изоляции;
- проверка колодцев;
- проверка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках;
- устранение мелких неисправностей электропроводки;
- смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

#### *8.4.5 ПРОЧИЕ РАБОТЫ:*

- регулировка и наладка систем центрального отопления;
- то же вентиляции;
- промывка и опрессовка системы центрального отопления;
- очистка и промывка водопроводных кранов;
- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;
- подготовка зданий к праздникам;
- озеленение территории, уход за зелеными насаждениями;
- удаление с крыш снега и наледей;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев;

- уборка и очистка придомовой территории;
- уборка жилья, подсобных и вспомогательных помещений;
- мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках;
- удаление мусора из зданий и его вывозка;
- очистка и промывка стволов и их загрузочных клапанов;
- поливка тротуаров и замощенной территории.

## 8.5 НОРМЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЖИЛЫХ ДОМОВ

№ п/п	Конструктивные элементы, домовое оборудование и виды работ	Профессия рабочих	Нормы по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилых домов на одного рабочего	
			единица измерения	количество
1	2	3	4	5
<b>КРОВЛИ</b>				
1.	Из кровельной стали	кровельщик	м <sup>2</sup> кровли	8900
2.	Мягкие (рубероид, толь и др. рулонные материалы)			11000
3.	Прочие (черепица, асбоцемент, шифер, этернит, чугунная плитка, деревянная и др.)			12000

<b>ДЕРЕВЯННЫЕ КОНСТРУКЦИИ</b>				
1.	Каменные дома со сроком эксплуатации:			
	а) до 10 лет;	плотники,	жилая площадь	18000
	б) свыше 10 лет	столяры	м <sup>2</sup>	11000
2.	Деревянные дома			8000
<b>ШТУКАТУРНЫЕ, МАЛЯРНЫЕ РАБОТЫ И ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ</b>				
1.	Каменные дома со сроком эксплуатации:			
	а) до 10 лет;		жилая площадь	20000
	б) свыше 10 лет	штукатуры, маляры	м <sup>2</sup>	13500
2.	Деревянные дома			16000
3.	Прочие дома			14000
<b>ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ, ЦЕНТРАЛЬНОЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ</b>				
1.	Водопровод и канализация без ванн и горячего водоснабжения.			180
2.	Водопровод и канализация при наличии		квартир	160

	ванн без горячего водоснабжения.			
3.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение при наличии ванн.	слесарь-сантехник	квартир	150
4.	Центральное отопление от домовых котельных (индивидуальной и групповой).	слесарь-сантехник	жилая площадь м <sup>2</sup>	9000
5.	Центральное отопление от ТЭЦ или квартальной котельной.			
<b>ЭЛЕКТРОСЕТИ И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>				
1.	Дома с открытой Электропроводкой	электромонтер	квартир	700
2.	Дома со скрытой электропроводкой	электромонтер		1200

## IX. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Планирование капитального ремонта жилищного фонда следует осуществлять в соответствии с Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения и Инструкцией о порядке разработки перспективных и годовых планов капитального ремонта жилищного фонда.

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования. Смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные. Улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий, с обязательной установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения минимального энергопотребления.

## **9.1 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведенных работ).

Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте:

- перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир;
- устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения возможностей использования жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток; санитарных узлов или кухонь;
- оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водокачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше;
- перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;

- устройство, восстановление и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети;
- установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
- автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования;
- благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудования детских и хозяйственных площадок);
- ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий;
- оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под эксплуатируемые.

Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

Замена внутриквартальных инженерных сетей, находящихся на балансе организаций по обслуживанию жилищного фонда.

Обязательная установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка по квартирным счетчикам горячей и холодной воды.

Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях предприятиях и ведомствах созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

Ремонт встроенных помещений в зданиях.

## **X. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЫХ**

# ЗДАНИЙ, ПЛАНИРУЕМЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

При техническом обслуживании жилых домов, подготовленных к капитальному ремонту с отселением (частичным) проживающих, должны соблюдаться следующие дополнительные требования:

- ограждение опасных участков;
- охрана и недопущение входа посторонних лиц в отселенные помещения;
- отключение в отселенных квартирах санитарно-технических, электрических и газовых устройств.

Все конструкции, находящиеся в аварийном состоянии, должны быть обеспечены охранными устройствами, предупреждающими их обрушение.

## 10.1 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛЫХЗДАНИЙ

### *10.1.1 ФУНДАМЕНТЫ И ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ:*

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундамента и др.;
- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.;
- восстановление участков гидроизоляции фундамента;
- пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;
- усиление (устройство) фундамента под оборудование (вентиляционные, насосные);
- смена отдельных участков ленточных, столбовых фундамента;
- устройство и проверка вентиляционных продухов;
- смена или ремонт отмостки;
- восстановление приямков, входов в подвалы.

### *10.1.2 СТЕНЫ:*



- заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен;
- герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
- пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;
- смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен;
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

#### *10.1.3 ПЕРЕКРЫТИЯ:*

- временное крепление перекрытий;
- частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков между балочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок), восстановление засыпки и стяжки, антисептирование и противопожарная защита древесины;
- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- заделка швов в стыках сборных железобетонных конструкциях;
- утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

#### *10.1.4 КРЫШИ:*

- усиление элементов деревянной строительной системы, включая смену отдельных строительных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатом и обрешетки;
- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты под трубами и пр.;
- укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду;
- полная замена верхнего слоя ковра с частичной заменой нижележащих слоев;
- замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель;

- укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров и устройств заземления здания;
- устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев и снега.

#### *10.1.5 ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ:*

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;
- постановка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов.

#### *10.1.6 ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, КРЫЛЬЦА (ЗОНТЫ-КОЗЫРЬКИ) НАД ВХОДАМИ В ПОДЪЕЗДЫ, ПОДВАЛЫ, БАЛКОНЫ ВЕРХНИХ ЭТАЖЕЙ:*

- заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;
- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- частичная замена и укрепление деревянных лестниц;
- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец, зонтов;
- восстановление гидроизоляции полов и в сопряжения балконных плит, крылец, зонтов;
- замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, укрепление или замена балконных решеток;
- восстановление или замена отдельных элементов крылец;
- восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

#### *10.1.7 ПОЛЫ:*

- замена отдельных участков покрытия полов;

- замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.

#### *10.1.8 ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА:*

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами;
- восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами;
- восстановление и укрепление лепных деталей и розеток;
- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки (кроме работ, подлежащих выполнению за счет квартиросъемщиков).

#### *10.1.9 НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА:*

- пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов, лоджий и балконов;
- восстановление участков штукатурки и облицовки;
- укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей;
- ремонт фасадов зданий до двух этажей.

#### *10.1.10 ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ:*

- схема отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- установка (при необходимости) воздушных кранов;
- утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
- перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб (в котельной);
- смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем;
- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции;

- промывка радиаторов (по стояку) и в целом системы центрального отопления;
- регулировка и наладка систем центрального отопления.

#### *10.1.11 ВЕНТИЛЯЦИЯ:*

- смена отдельных участков и устранение не плотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;
- замена вентиляторов, воздушных клапанов, другого оборудования.

#### *10.1.12 ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ:*

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидации засоров, а также смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий;
- восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров;
- смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, запорной арматуры;
- смена моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн;
- утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
- замена внутренних пожарных кранов;
- ремонт насосов и электромоторов;
- замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- замена отдельных узлов водонагревательных колонок;
- очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений;
- прочистка дворовой канализации, дренажа.

#### *10.1.13 ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА:*

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;

- замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит;
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
- замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничных;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит;
- замена и установка фото выключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений;
- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;
- замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит;
- замена приборов учета.

#### *10.1.14 ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО:*

- восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- укрепление, замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

#### *10.1.15 РАЗНЫЕ РАБОТЫ:*

- укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал;
- восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционные короба;
- укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей;

- укрепление затворов мусоропровода;
- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения, обозначение и ремонт указателей пожарных гидрантов.

## **XI. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

### **11.1 СОДЕРЖАНИЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК**

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Окна и двери лестничных клеток, а также входные двери в квартиры должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок.

Лестничные клетки должны регулярно проветриваться с помощью форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхних этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты.

Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно [СНиП 2.08.01-89](#).

Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по нормам СНиП II-4-79.

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, следует принимать по Типовым укрупненным нормам обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений.

В деревянных домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом.

Наружные входные двери и подъезды, и лестничные клетки должны иметь само закрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

В многоэтажных домах двери в незадымляемые лестничные клетки должны иметь автоматические закрыватели без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны отвечать требованиям [СНиП 2.08.01-89](#) и [СНиП 2.01.02-85](#).

Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается. Под маршем лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитов, ограждаемых несгораемыми перегородками.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и пр. на любой срок не допускается. Входы в лестничные клетки и на чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю должны быть не загроможденными.

Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитами и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

## 11.2 ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно

Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка сменных мусоросборников	ежедневно
Мойка нижней части ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
Устранение засора	по мере необходимости

### 11.3 ПОРЯДОК УБОРКИ ПОДЪЕЗДА

Уборкой подъездов занимаются сотрудники жилищно-эксплуатационной организации.

Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытьё лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытьё окон, подметание и мытьё площадки перед входом в подъезд.

### 11.4 ТИПОВЫЕ УКРУПНЕННЫЕ НОРМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ НА РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

№ п/п	Количество этажей в здании	Виды оборудования на лестничных клетках	Нормы Обслуживания (м <sup>2</sup> )



1.	От 2 до 5	Оборудование отсутствует	790
		Мусоропровод	620
2.	6-9	Лифт	970
		Мусоропровод Лифт и мусоропровод	840
3.	10-16	Лифт и мусоропровод	1070
4.	Свыше 16	Лифт и мусоропровод	1200

## 11.5 ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

№ п/п	Вид оборудования на лестничных клетках	Вид работ	
1	2	3	4

1.	Лифт, мусоропровод	Влажное подметание ежедневно лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
		Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
		Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
		Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
		Мытье пола кабины лифта	ежедневно
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
		Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
		Мытье окон	1 раз в год
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год

2.	Отсутствует мусоропровод и лифт	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
		Влажное подметание лестничных площадок и лестничных маршей	ежедневно
		Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
		Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
		Мытье окон	1 раз в год
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
		Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год

## 11.6 ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ

*11.6.1. На фасадах жилых домов должны размещаться домовые знаки по правилам, утвержденным местными органами самоуправления:*

- указатели наименования улицы, переулка, площади и пр., устанавливаемые на стенах зданий, расположенных на перекрестках с обеих сторон квартала;
- указатели должны иметь стрелки, направленные от угла к середине квартала с номерами крайних домов, расположенных в квартале;
- крупные номерные знаки (высота цифр 30-35 см.), соответствующие номеру дома, располагаемые на отдельных строениях (корпусах) последовательно от городского проезда в (корпусах) последовательно от городского проезда в глубину территории домовладения с левой стороны дворовых фасадов со стороны внутриквартальных проездов.

При протяженности здания более шести секций должен быть установлен дополнительный домовый знак на правом углу здания на этой же высоте. Если здание выходит на внутриквартальный проезд торцом, знак следует устанавливать с левой стороны торцевого фасада.

В районах новой застройки при большей глубине квартала должны быть установлены щиты - указатели с изображением схемы застройки, названий улиц, номеров домов и корпусов.

За левую и правую стороны дома следует принимать положение дома, если смотреть на него со стороны городского проезда.

Указатели, фонари и номерные знаки следует устанавливать на высоте от 2,5 до 3,5 м от уровня земли на расстоянии не более 1 м от угла здания

Таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, должны вывешивать у входа в подъезд (лестничную клетку). Они должны быть размещены однотипно в каждом подъезде, доме, микрорайоне.

Таблички с номерами квартир следует устанавливать на двери каждой квартиры (при этом следует принимать сложившуюся для данного домовладения нумерацию квартир).

Таблички с указанием номера дома и квартиры ответственного сотрудника организации по обслуживанию жилищного фонда следует устанавливать у первых ворот или подъезда дома.

*11.6.2 Флагодержатели следует устанавливать по проекту на фасаде каждого дома, утвержденного городской архитектурной службой.*

*11.6.3 Указатели расположения пожарных гидрантов, полигонометрические знаки (стенные реперы), указатели расположения геодезических знаков следует*

*размещать на цоколях зданий, камер, магистралей и колодцев водопроводной и канализационной сети. Указатели расположения подземного газопровода, а также другие указатели расположения объектов городского хозяйства, различные сигнальные устройства допускается размещать на фасадах здания при условии сохранения отделки фасада.*

*11.6.4 Ремонт указателей, перечисленных в п.5.1., и флагодержателей должны проводить организации по содержанию жилищного фонда по мере необходимости. За сохранность и исправность знаков, указанных в п.5.3., должны отвечать организации, их установившие.*

*Установка памятных досок на фасадах зданий, объясняющие название отдельных городских проездов, площадей, улиц, допускается по решению местных органов самоуправления.*

*11.6.5 Организация по обслуживанию жилищного фонда должна, как правило, вывешивать на месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов:*

- местных органов самоуправления;
- департамента ЖКХ;
- пожарной охраны;
- отделения милиции;
- скорой медицинской помощи;
- службы газового хозяйства;
- санитарно-эпидемиологической станции;
- аварийных служб жилищного хозяйства, на обязанности которых лежит ликвидация аварий в жилых домах;
- отделений Государственной жилищной Инспекции.

*11.6.6 Организации по обслуживанию жилищного фонда не должны допускать:*

- загромождения балконов предметами домашнего обихода;
- вывешиванию на балконах белья, одежды, ковров и др.;
- вывешивания белья, одежды, ковров и пр. на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;

- мытья автомашин на придомовой территории;
- самовольного изменения жильцами конструкций оконных переплетов, самостоятельного строительства разного рода мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;
- окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской, отличающейся по цвету от установленного для данного здания;
- загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором;
- крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), без соответствующего разрешения.

Это требование в равной мере относится к нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений. Необходимость соблюдения собственниками квартир, домов, указанной нормы должна быть предусмотрена договором на передачу жилого помещения в собственность.

*11.6.7 Временная укладка строительных материалов на территории домовладения допускается при условии сохранения пожарных проездов, сохранности зеленых насаждений и не затемнения окон жилых помещений.*

*11.6.8 Складирование тары торговых организаций общепита и других арендаторов, размещения в жилых домах, на открытой территории домовладения не допускается.*

*11.6.9 Территория каждого домовладения, как правило, должна иметь:*

- хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;
- площадку для отдыха взрослых;
- детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками. Площадку следует оградить живой изгородью; чистка одежды и других предметов не должна производиться в непосредственной близости от вывешенного для сушки белья.

Устройство и благоустройство площадок, элементов оборудования мест отдыха и др. необходимо осуществлять в соответствии с требованиями [СНиП III-10-75](#).

*11.6.10 Устройство и расположение на территории организации по обслуживанию жилищного фонда площадок для выгула собак допускается по согласованию с санитарными службами.*

## **11.7 ОРГАНИЗАЦИЯ и УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

*11.7.1 Уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий должна проводиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами.*

*Уборку прилегающих к домовладению общегородских улиц, проспектов, магистралей, площадок, набережных, мостов следует производить специализированными городскими службами.*

*11.7.2 Уборка и очистка улиц, тротуаров и дворов должна производиться в соответствии с технологическими рекомендациями.*

*11.7.3 Уборку проезжей части городских дорог и внутриквартальных проездов следует производить в соответствии с Инструкцией по организации и технологии механизированной уборки населенных мест.*

*11.7.4 Места, недоступные для уборочных машин, должны убираться вручную до начала работы машин, с труднодоступных мест допускается подавать снег на полосу, убираемую машинами.*

*11.7.5 В местах съезда и выезда уборочных машин на тротуаре должны быть устроены пандусы из асфальтобетона или местного понижение бортового камня. Ширина пандуса должна быть на 0,5 м больше ширины машины.*

*11.7.6 Киоски, телефонные будки, торговые палатки и другие вспомогательные сооружения, которые могут препятствовать проведению механизированной уборки тротуаров и проезжей части улиц и дорог, должны быть перенесены владельцами в соответствии с указаниями городских организаций.*

### **РЕКОМЕНДУЕМЫЕ НОРМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ ПРИ МЕХАНИЗИРОВАННОЙ УБОРКЕ ТЕРРИТОРИИ ДОМОВЛАДЕНИЯ:**

(НА ОДНУ УБОРОЧНУЮ МАШИНУ)

№№ п/п	Вид уборочных работ	Тип машины	Норма обслуживания, м2 при скорости, км/час		
			3,5	7	8
1.	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см	ТУМ-975	15652	31311	35784
		КДМ-130	31192	62377	71288
		ПМ-130	8456	-	-
		КО-002			
		АТБ-250			
2.	Уборка свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см	ТУМ-975	15197	30401	34748
		ТУМ-63	8379	16758	-
		КО-705	37667	75334	86100
		АТБ-250	8204	-	-
		КДМ-130	30685	61390	70161
		ПМ-130			
3.	Очистка территории от уплотненного снега толщиной до 2 см	ТУМ-975	1323	26460	30240
		ТУМ-63	8211	16415	-
		АТБ-250	7770	-	68068
		КДМ-130	29778	59556	
		ПМ-130			
4.	Подметание территории	ТУМ-975	17787	35574	40856



		ПУ-63	38318	76636	87584
5.	Мойка территории с покрытиями	АТБ-250			
		ПМ-130	7404	-	-
		КДМ-130	39825	59901	64672
6.	Поливка территории с покрытиями и без покрытий	ПМ-130	282434	300884	-
		КДМ-130	24509	-	-
		АТБ-250	19790	24716	-
		ТУМ-63			
7.	Посыпка территории	ТУМ-975	5407	8687	8992
8.	Скалывание льда и уплотненного снега толщиной слоя свыше 2 см	Д-447М	760	760	760
9.	Переброска снежного вала ротором	РС-66	29215	29215	29215
		ТУМ-972	6854	8654	6854
		КО-705	1221	1221	12213
		МС-59	8806	8806	8806
10.	Перегрузка снега	УП-66	1568	1568	1568

*11.7.7 Организация по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечить свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенными на обслуживаемой территории. Материалы и оборудование во дворах следует складировать на специально выделенных площадках.*

*11.7.8 Периодичность уборки тротуаров следует принимать в зависимости от интенсивности пешеходов по тротуарам (от класса тротуара). Класс тротуара определяет среднее количество пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч. в полосе движения шириной 0,75 м:*

- при движении до 50 чел. час I класс;

- при движении от 51 до 100 чел. час II класс;

- при движении от 101 и более чел. час III класс, и по соответствующим спискам, утвержденным местным органом самоуправления. Территории дворов, как правило, следует относить к I классу.

*11.7.9 Тротуары шириной более 3,5 м., а также внутриквартальные проезды и дворы следует убирать, как правило, машинами, предназначенными для проезжей части улиц (при удовлетворительной несущей способности покрытий) по договорам со специализированными организациями, убирающими улицы.*

*11.7.10 Уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: - вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости - посыпать песком тротуары, остановки пассажирского транспорта, пешеходные переходы и подходы к ним, территории у общественных зданий, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.*

*11.7.11 Уборку, кроме снегоочистки, которая производится во время снегопадов, следует производить в режиме, утренние или поздние, вечерние часы. На тротуарах I класса допускается механизированная уборка на повышенных скоростях (7-8 км/час), при условии безопасности движения пешеходов. Механизированную уборку придомовых территорий допускается проводить в дневное время при скоростях машин до 4 км/час.*

*11.7.12 Площади, подлежащие механизированной уборке, следует, как правило, разбивать на участки, закрепляемые за определенными машинами и водителями. Размер участка следует устанавливать исходя из степени засоренности территории, установленных режимов уборки, продолжительности работы и средних норм выработки машин.*

*11.7.13 Уборка территорий должна быть организована по маршрутным картам, содержащим план тротуаров с указанием зеленых насаждений, столбов, мачт электроосвещения и других препятствий, мешающих выполнению работ и установленным графикам.*

*11.7.14 В маршрутных картах должны быть установлены наиболее рациональное направление движения машин, количество и очередность проходов, места и характер маневрирования машин, схема перемещения снега и смета, сочетание*

*участков механизированной и ручной уборки, дистанции нулевых (от места стоянки машин до места работы) и холостых пробегов (переезды на другие места работы). График должен базироваться на наиболее прогрессивных режимах работы машины.*

*11.7.15 Уборочные работы следует проводить в соответствии с Правилами безопасности и производственной санитарии при уборке и санитарной очистки городских территорий, а также Указаниями по организации и проведению работ при содержании придомовых территорий:*

*11.7.14 Объем уборочных работ в летнее, и зимнее время следует определять по площадям в зависимости от материала покрытия придомовой территории, приведенным в техническом паспорте на жилой дом.*

### **РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ, РАЗЛИЧАЮТСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СЕЗОНА**

**Зимняя уборка** должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта, независимо от погодных условий, и включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости, удаление снега и снежно-ледяных образований.

Покрытия территорий должны быть полностью отремонтированы до наступления заморозков, удалены материалы и предметы, которые могут вызывать поломку снегоочистителей или способствовать образованию заносов.

Участки, заносимые снегом, должны быть выявлены заранее. Разработаны и осуществлены меры, уменьшающие эти заносы.

Накапливающийся на крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться на прилотовую полосу, а на широких тротуарах формироваться в валы.

Очистка покрытий при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения должна производиться в ранние, утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием.

Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах - к местам складирования. Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню или складировать вдоль проезда при помощи, как правило, роторных снегоочистителей.

Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и свободных территориях. При обеспечении сохранения зеленых насаждений.

Участки тротуаров и дворов, покрытые уплотненным снегом, следует убирать в кратчайшие сроки, как правило, скальвателями-рыхлителями уплотненного снега. Сгребание и уборка скола должна производиться одновременно со скальванием или не медленно после него и складироваться вместе со снегом.

Снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартальных (асфальтовых и брусчатых) проездов должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

При возникновении скользкости обработка дорожных покрытий противогололедной смесью должна производиться по норме 0,2-0,3 кг/м при помощи распределителей. В первую очередь следует обрабатывать тротуары, остановки пассажирского транспорта. Участки с уклонами. А также участки тротуаров и остановок, примыкающие к местам большого скопления людей.

Время проведения обработки покрытий песко-соляной смесью первоочередных территорий не должна превышать 1,5 час, а срок окончания всех работ - 3 часа.

Размягченные после обработки льдообразования должны быть сдвинуты или сметены плужно-щеточными снегоочистителями, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или на газоны.

Обработку покрытий следует производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм и заблаговременно с отверстиями диаметром 5 мм и заблаговременно смешан с поваренной солью и количестве 5-8 % массы песка

Периодичность очистки тротуаров от снега при снегопадах значительной интенсивности и снего-переносах сокращается, уборка в отдельных случаях должна производиться непрерывно. В этом случае на широких тротуарах допускается складирование снега при обеспечении свободной пешеходной полосы шириной не менее 3 м.

Производство работ по уборке дорог при длительных снегопадах интенсивностью более 6 мм/час, обильных снегопереносах и других экстремальных условиях должно осуществляться в соответствии с аварийным планом мероприятий.

Аварийный план работ по уборке дорог в экстремальных условиях должен предусматривать выделение различными организациями персонала, технических средств, а также объемов работ организациям, выполняющим уборку городских дорог и утверждаться решением местного органом самоуправления.

**Весной**, помимо обычных работ, расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Организации по обслуживанию жилищного фонда с наступлением весны должны организовать:

- промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод;
- систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;
- общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед.

**В осеннее время**, помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.

**Летняя уборка** придомовых территорий: подметание, мойка или поливка вручную или с помощью спецмашин - должна выполняться преимущественно в раннее, утреннее или позднее, вечернее время. Мойку тротуаров следует производить только на тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий и проезжей части улицы.

Мойка тротуаров должна быть закончена до выполнения этой операции на проезжей части, для чего время уборки тротуаров должно быть увязано с графиком работы поливочно-моечных машин.

## **11.8 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ОБСЛУЖИВАНИЕМ НАСЕЛЕНИЯ СОДЕРЖАНИЕМ ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИИ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ НАСЕЛЕНИЯ**

За счет средств населения оплачиваются работы и услуги, не включенные в ставки оплаты услуг технического обслуживания дома:

- окраска (побелка) потолков жилых и подсобных помещений квартир;
- окраска или оклейка стен обоями;
- внутренняя окраска оконных переплетов и полотен балконных (с внутренней стороны) и входных дверей;

- окраска подоконников, полов, дверей и подсобных помещений;
- циклевка полов;
- окраска радиаторов, труб центрального отопления, газопровода, водопровода и канализации;
- замена оконных и дверных приборов, вставка стекол;
- установка дополнительных кранов, смесителей и другого оборудования, замена дверных полотен, встроенных шкафов и отделка помещений с целью повышения уровня благоустройства квартиры (разрешение на выполнение работ, связанных с перепланировкой, оформляется в установленном порядке через межведомственную комиссию);
- замена санитарно-технического оборудования (унитазов, ванн, раковин, умывальников, газовых и электрических плит, водогрейных колонок и др.);<sup>1\*</sup>
- ремонт внутриквартирной электропроводки, смена выключателей, светильников и т.п.;
- смена вентиляльной головки для смесителей холодной и горячей воды;\*
- смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту унитаза и бачка "Компакт", фаянсового умывальника, смесителя типа "Елочка" и ванно-душевого водоразборного крана;\*
- установка запорной арматуры БС 10А (КГЗУ) к смывному бачку;\*
- ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла;   \*

\* За исключением случаев, когда выход из строя произошел в результате истечения нормативного срока службы, а также заводского брака или неправильного монтажа в период гарантийного срока эксплуатации.

Пр и м е ч а н и е : периодичность проведения текущего ремонта помещений - не реже одного раза в 5 лет.

- смена сиденья к унитазу;
- замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели;
- замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах), смена электроприборов и т.п.;

- смена неисправного выключателя для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели, установка переключателя;
- смена неисправного потолочного патрона;
- смена неисправной штепсельной розетки для потолочного патрона для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели;
- смена неисправного накладного и врезного замка, оконных и дверных ручек;
- остекление лоджий (с оформлением в установленном порядке);
- открытие входной двери (в случае утери жильцами ключа от входной двери) со вскрытием двери, с последующей пристрожкой и подгонкой, с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна;
- смена сантехприборов на приборы другой модели;
- смена водоразборной арматуры на арматуру другой модели;
- врезка глазка во входную дверь квартиры;
- установка контрольных электрических счетчиков в квартирах коммунального заселения;
- настилка линолеума улучшенного качества;
- услуги швейцаров, садовников;
- установка, эксплуатация и ремонт домофонов, кодовых замков, охранной сигнализации квартир и подъездов;
- устройство у домов клумб;
- улучшение отделки подъездов по решению собственников жилья;
- услуги связи (радиоточка, телеантенна, телефон);
- прочие сервисные работы и услуги.

## 11.9 КРИТЕРИИ ОЦЕНОК СОСТОЯНИЯ УБОРКИ И САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (САНИТАРНОЙ ОЧИСТКИ)

**Критерий** - это признак (показатель), на основании которого производится оценка.

Критерием оценки состояния уборки и санитарного содержания территорий является средний процент нарушений, выявленных в ходе проверки состояния уборки и санитарной очистки территории.

Исходя из среднего процента нарушений по трехбалльной системе (хорошо, удовлетворительно, неудовлетворительно), выставляется оценка:

*а) санитарное содержание территории (санитария):*

- "хорошо" - выявлено до 5% нарушений;
- "удовлетворительно" - выявлено от 5,1% до 15% нарушений;
- "неудовлетворительно" - выявлено свыше 15% нарушений.

*б) состояние уборки (уборка):*

- "хорошо" - выявлено до 5% нарушений;
- "удовлетворительно" - выявлено от 5,1% до 15% нарушений;
- "неудовлетворительно" - выявлено свыше 15% нарушений.

**Примечание:** Расчет ведется до десятых долей %.

Методика определения среднего процента нарушений:

*а) санитарное содержание территории (санитария):*

- средний процент нарушений по санитарии определяется по формуле:

$$\text{Средний процент} = (\text{кол-во наруш.}/\text{кол-во провер. объектов}) \times 100.$$

*Условные обозначения:*

- средний процент - средний процент нарушений по санитарии;



- количество нарушений - количество нарушений, выявленных в содержании контейнерных площадок (с учетом навалов ТБО вне контейнерных площадок);

- количество проверенных объектов - количество проверенных контейнерных площадок.

*б) состояние уборки (уборка):*

- оценка состояния уборки осуществляется по 5-и основным направлениям: "Улицы, проезды, переулки и др.", "Территории, прилегающие к объектам торговли", "Дворовые территории", "Тротуары" (в летнее время).

*Газоны и "Остановки общественного транспорта":*

**Средний процент = (наруш.улиц/провер.улиц + наруш.торговли/провер.торговли + наруш.двор./провер.двор + наруш.трот./провер.трот. + наруш.останов./провер.останов.) /5 x 100.**

*Условные обозначения:*

- средний процент - средний процент нарушений по уборке;

- наруш. улиц - количество выявленных нарушений в состоянии улиц;

- проездов, переулков и др.;

- провер. улиц - количество проверенных улиц, проездов, переулков и др.;

- наруш. торговли - количество выявленных нарушений в содержании территорий, прилегающих к объектам торговли;

- наруш. двор. - количество выявленных нарушений по дворовым территориям;

- провер. двор. - количество проверенных дворов;

- наруш. трот. - количество выявленных нарушений по тротуарам (газонам);

- провер. трот. - количество проверенных тротуаров (газонов);

- наруш. останов. - количество выявленных нарушений по остановкам общественного транспорта;

- провер. останов. - количество проверенных остановок общественного транспорта.

При подсчете среднего процента учитывается доля нарушений каждого направления проверки.

## 11.10 ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНКИ САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯМ УБОРКИ

### *САНИТАРИЯ:*

#### *Пример:*

1. Проверены 104 контейнерные площадки, по 3-м зафиксирован срыв графиков вывоза ТБО, 4 площадки не убраны дворниками от мусора, зафиксировано 3 навала мусора на территориях домовладений, таким образом, суммарное количество выявленных нарушений равно 10 (кол-во наруш. = 10).

2. Средний процент нарушений рассчитывается по формуле:

**Средний процент =**

$$(\text{кол-во наруш./кол-во провер. объектов}) \times 100 = (3 + 4 + 3)/104 \times 100 = 9,6(\%).$$

В соответствии с предложенными критериями за санитарную очистку район получает оценку "удовлетворительно".

#### *Уборка:*

1. Процент нарушений по каждому направлению (улицы, территории, прилегающие к объектам торговли, дворовые территории) определяется отношением числа выявленных нарушений по данному направлению к общему количеству проверенных объектов контроля (по тому же направлению). После чего в соответствии с предложенными критериями проставляется оценка.

#### *Пример:*

Проверено 17 улиц, выявлено нарушений на 2 улицах:

Процент нарушений равен

$$(2/17 \times 100) = 11,7(\%).$$

Оценка - "удовлетворительно".

2. Средний процент нарушений, учитывая процентную долю каждого направления, рассчитывается по предложенной формуле. В нее напрямую подставляются значения показателей:

$$\text{Средний процент} = (\text{наруш. улиц/ провер. улиц} + \text{наруш. торговли/ провер. торговли} + \text{наруш. двор./ провер. двор.} + \text{наруш. трот./ провер. трот.} + \text{наруш. останов./ провер. останов.}) \times 100 = (2/17 + 3/31 + 2/24 + 6/51 + 3/37)/5 \times 100 = 9,8\%$$

Средний процент нарушений по уборке соответствует оценке "удовлетворительно".

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В условиях реформирования жилищно-коммунальной сферы принципиальное значение имеет повышение роли организованных собственников жилья (ТСЖ), принимающих на себя полномочия по управлению и эксплуатации жилищным фондом, а также ответственность за это. Проживающие в ТСЖ имеют возможность самостоятельно управлять кондоминиумом, выступать в роли заказчика на предоставление жилищно-коммунальных услуг, участвовать в управлении комплексами недвижимого имущества, и тем самым развивать конкуренцию в системе управления и обслуживания жилищного фонда.

Процесс приватизации жилищного фонда привёл к массовому появлению новых собственников жилья. При этом возникла проблема эффективного управления принадлежащей им собственностью, которая принадлежит им в равных долях, а места общего пользования (лестничные клетки, чердаки, подвалы, лифты, инженерные коммуникации) являются муниципальной собственностью. Для решения этой задачи целесообразно провести работу по юридическому оформлению единого неделимого жилищного комплекса (кондоминиума) и передать его в управление созданному объединению жителей - товариществу собственников жилья (ТСЖ).

Объединение собственников жилья в товарищества, в границах единого комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), включающего в себя земельный участок и расположенное на нём жилое здание, является одним из эффективных способов защиты их прав, и получения возможности влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг. А также позволяет создавать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилья.

Основными причинами, тормозящими формирование кондоминиумов и организацию товариществ собственников жилья в существующей застройке, являются:

- значительный недоремонт жилищного фонда;
- отсутствие системы накопления финансовых средств, необходимых для ремонта жилищного фонда;

- отсутствие понятного экономического механизма функционирования и финансирования ТСЖ.

Авторы надеются, что данная книга поможет действующим и организованным вновь товариществам собственникам жилья профессионально и эффективно управлять принадлежащей им недвижимостью.

## ЛИТЕРАТУРА

1. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»/ Под редакцией Н.М. Вавуло. М.: 4-й филиал Воениздата. 1998 год.
2. Закон РФ от 15.06.96 [№72](#) ФЗ «О товариществах собственников жилья».
3. Постановление Правительства РФ от 26.09.97 года №1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах».
4. Приказ Госстроя РФ от 14.07.97 года №17-45 «Об утверждении Рекомендаций по организации финансового и бухгалтерского учета для товариществ собственников жилья».

### ОГЛАВЛЕНИЕ

#### I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

##### 1.1 ВВЕДЕНИЕ

##### 1.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

#### II. МОДЕЛЬ ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ПЕРЕХОДУ К ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ СОБСТВЕННОСТЬЮ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ

##### 2.1 КОНДОМИНИУМ - РАЗЛИЧНЫЕ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ

##### 2.2 ПРОБЛЕМЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ХАРАКТЕРА. ВСТРЕЧАЮЩИХСЯ У ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СВОИХ ПРАВ ПО УПРАВЛЕНИЮ КОНДОМИНИУМОМ

2.3 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ И  
ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОМОВ. ПРИНАДЛЕЖАЩИХ  
ТОВАРИЩЕСТВАМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

2.4 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ. ФОРМИРОВАНИЯ  
СТОИМОСТИ СОДЕРЖАНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ТСЖ

2.5 ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОТЕНЦИАЛА  
РЕСУРСОБЕРЕЖЕНИЯ ПРИ УПРАВЛЕНИИ ТСЖ

2.6 ОСОБЕННОСТИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЁТА И ФИНАНСОВОЙ  
ОТЧЁТНОСТИ В ТСЖ ПРИ ВЕДЕНИИ ВНУТРЕННЕГО УПРАВЛЕНИЯ

III. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ И ТРЕБОВАНИЙ К РАБОТЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ И УСЛОВИЯ ЕЁ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ  
ОТРАЖЕНИЮ В ДОГОВОРЕ НА УПРАВЛЕНИЕ И СИСТЕМО-ПОРЯДОК  
ПОКАЗАТЕЛЕЙ И ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ НАД ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ЖИЛИЩНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ СО СТОРОНЫ  
ОРГАНИЗОВАННЫХ СОБСТВЕННИКОВ ДОМОВЛАДЕНИЙ

3.1 ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ -  
МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА КАЧЕСТВА

3.2 ИНДИКАТОРЫ ОЦЕНКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

IV. РАЗРАБОТКА ДОГОВОРА ПЕРЕДАЧИ В УПРАВЛЕНИЕ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ (НЕЗАВИСИМО ОТ ОРГАНИЗАЦИОННО-  
ПРАВОВОЙ ФОРМЫ) СОБСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗОВАННЫХ  
ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ (ТСЖ)

4.1 СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ

4.2 ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ДОГОВОРНОЙ РАБОТЫ

V. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПОЗВОЛЯЮЩИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ (НЕЗАВИСИМО ОТ ЕЁ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ  
ФОРМЫ) ЭФФЕКТИВНО УПРАВЛЯТЬ И ОБСЛУЖИВАТЬ СОБСТВЕННОСТЬ  
ОРГАНИЗОВАННЫХ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ (ТСЖ)

5.1 ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПЕРЕДАЧЕ ПОЛНОМОЧИЙ  
УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ОРГАНИЗОВАННЫХ  
ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

5.2 ПОШАГОВЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПЕРЕДАЧЕ ПОЛНОМОЧИЙ  
УПРАВЛЕНИЯ КОНДОМИНИУМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

VI. ПРИЛОЖЕНИЯ

6.1 ДОГОВОР НА ПЕРЕДАЧУ ПРАВ УПРАВЛЕНИЯ КОНДОМИНИУМОМ -  
ЖИЛИЩНЫМ И НЕЖИЛЫМ ФОНДОМ. ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ,  
ПРИНАДЛЕЖАЩИМ ТОВАРИЩЕСТВУ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Приложение к договору:

Техническая характеристика объекта находящегося в собственности  
товарищества собственников жилья передаваемого в управление  
специализируемой организации имеющей лицензию

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПРИ ОКАЗАНИИ  
УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

VIII. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ТЕКУЩЕГО  
РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

8.1 СИСТЕМА ТЕХНИЧЕСКОГО ОСМОТРА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

8.2 ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ  
ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДИМОГО) ТЕКУЩЕГО  
РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

8.3 ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

8.4 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛЫХ  
ДОМОВ

8.5 НОРМЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ  
РЕМОНТУ ЖИЛЫХ ДОМОВ

IX. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

9.1 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ, ПРЕДНАЗНА  
ЧЕННЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

X. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ,  
ПЛАНИРУЕМЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

10.1 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

XI. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

11.1 СОДЕРЖАНИЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

11.2 ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ  
МУСОРОПРОВОДОВ

11.3 ПОРЯДОК УБОРКИ ПОДЪЕЗДА

11.4 ТИПОВЫЕ УКРУПНЕННЫЕ НОРМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ НА РАБОТЫ  
ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

11.5 ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ  
КЛЕТОК

11.6 ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ

11.7 ОРГАНИЗАЦИЯ И УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

11.8 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ОБСЛУЖИВАНИЕМ НАСЕЛЕНИЯ  
СОДЕРЖАНИЕМ ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИИ,  
ВЫПОЛНЯЕМЫХ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ НАСЕЛЕНИЯ

11.9 КРИТЕРИИ ОЦЕНОК СОСТОЯНИЯ УБОРКИ И САНИТАРНОГО  
СОДЕРЖАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (САНИТАРНОЙ ОЧИСТКИ)

11.10 ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНКИ САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯМ  
УБОРКИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ЛИТЕРАТУРА